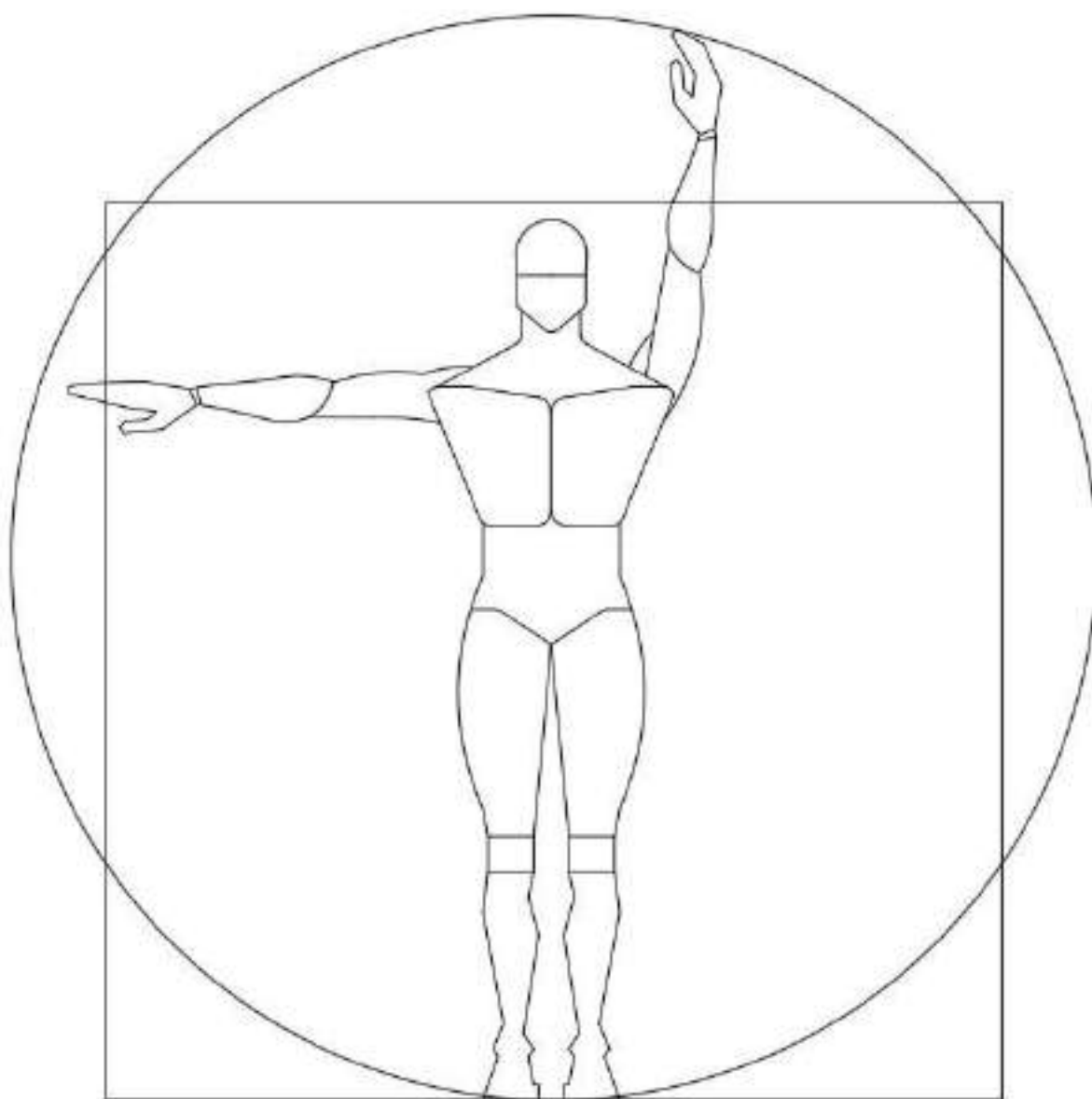


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ Су+Пр+1+Пс

на К.П. бр. 336/1, К.О. Врњачка Бања



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА,
СПРАТНОСТИ Су+Пр+1+Пс**

ПРОЈЕКАТ БР: УП-51/22

ЛОКАЦИЈА: К.П. БР. 336/1

ИНВЕСТИТОР: _____
Југовић Драган, Врњачка Бања

Југовић Ненад, Трстеник

ОБРАЂИВАЧ УП: П.Р. архитектонски биро "АЛФА КВАДРАТ", Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад Миладиновић, д.и.а.
Бр.лиценце 200 0030 03

ОДГ.ПРОЈЕКАНТ ИДР П.Р. архитектонски биро "АЛФА КВАДРАТ", Врњачка Бања

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ ИДР: Ђорђе Остојић, д.и.а.
Бр.лиценце 300 Н527 09

ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА: Г.Р. "Geo plan" Врњачка Бања

ДИРЕКТОР
П.Р. архитектонски биро
"АЛФА КВАДРАТ" _____
Ђорђе Остојић, д.и.а. _____ М.П.

ДАТУМ: _____ Новембар 2022. Врњачка Бања

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 1.1. Решења о регистрацији
 - 1.2. Решење о одређивању одговорног урбанисте
 - 1.3. Изјава одговорног урбанисте
 - 1.4. Лиценца одговорног урбанисте
2. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 2.1. Правни и плански основ
 - 2.2. Граница и обухват урбанистичког пројекта
 - 2.3. Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)
 - 2.3.1. Намена простора
 - 2.3.2. Регулација и нивелација
 - 2.3.3. Приступ локацији и начин решења паркирања
 - 2.3.4. Други специфични услови
 - 2.4. Нумерички показатељ
 - 2.5. Начин уређења слободних и зелених површина
 - 2.6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
 - 2.7. Инжењерско геолошки услови
 - 2.8. Мере заштите животне средине
 - 2.9. Мере заштите непокретних културних и природних добара
3. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 3.1. Катастарско топографски план 1:250
 - 3.2. Обухват урбанистичког пројекта и намена земљишта 1:250
 - 3.3. Регулационо нивелационо решење локације са приказом саобраћајног решења 1:250
 - 3.4. Синхрон план–приказ комуналне опремљености и новопланиране инфраструктуре 1:250

САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А
 - 1.1. Решења о регистрацији
 - 1.2. Решење о одређивању одговорног пројектанта
 - 1.3. Изјава одговорног пројектанта
 - 1.4. Лиценца одговорног пројектанта
2. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А
 - 2.1. Технички опис
3. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А
 - 3.1. Збирни преглед структуре површина

4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДР-А

4.1.	Ситуациони план	1:250
4.2.	Основе и пресеци објекта	1:200
4.3.	Изгледи објекта	1:200

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

5.1. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

- „Електродистрибуција Србије“-Огранак Краљево, бр. 518981/2-22 од 07.12.2022;
- ЈКП „Белимарковац“, бр. 02-17030 од 08.12.2022. године;
- ЈКП "Бањско зеленило и чистоћа" – 3500/2/2022 од 05.12.2022. године
- „Интерклима“, бр. 2-1184 од 01.12.2022. године;
- „Општинска стамбена агенција“, бр. 350-2043/22-1 од 30.11.2022. године;
- „Телеком Србија“ ад, бр. 493699/2-2022 од 12.12.2022. године

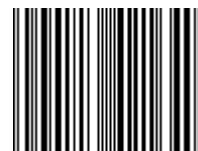
6. ПЛАНСКА И ПРАВНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији бр. 350-650/22 од 29.11.2022. године
- Лист непокретности бр. 395

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000116421640

Регистар привредних субјеката

БП 93293/2016

Датум, 06.09.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ђорђе Остојић
ЈМБГ: 2407975724123

Пословно име предузетника:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Скраћено пословно име предузетника: ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АЛФА КВАДРАТ

Пословно седиште: Милана Топлице 1а, стан 11, Врњачка Бања, Србија
Број и назив поште: 36210 Врњачка Бања
Регистарски број/Матични број: 64357034

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109686426

Почетак обављања делатности: 06.09.2016 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.09.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 93293/2016, за регистрацију:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

На основу Закона о планирању и изградњи објекта („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019) као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32 од 03 маја 2019 год.).

РЕШЕЊЕ

којим се одређује Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта за изградњу, на К.П. бр. 336/1, К.О. Врњачка Бања, за Инвеститоре Југовић Драган, Врњачка Бања и Југовић Ненад, Трстеник

Одговорни урбаниста:

Милорад МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инг.арх. бр.лиц.200 0030 03

Урбанистички пројекат се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "Geo Plan", Врњачка Бања.

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је одговорни пројектант Ђорђе Остојић, д.и.а. лиц.бр. 300 H527 09

Врњачка Бања
НОВЕМБАР 2022.

директор

П.Р. архитектонски биро "АЛФА КВАДРАТ", Врњачка Бања
Ђорђе Остојић

На основу Закона о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон и 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС",бр.73/2019) као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32 од 03 маја 2019 год.).

ИЗЈАВА

којим се потврђује да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи објеката („Сл.гласник бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13- Одлука УС, 132/14 и 145/14, Закон о изменама и допунама Закона о Планирању и изградњи 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон и 9/2020), ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“бр. 32/2019) као и са ПГР Врњачка Бања („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 27/2016, 3/2019 - измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 - пречишћена верзија, 55/2021 - измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање)

Одговорни урбаниста:

Милорад Миладиновић, дипл.инг.арх. бр.лиц. 200 0030 03

Идејно решење се израђује на подлогама достављених од стране Г.Р. "Geo plan", Врњачка Бања.

Идејно Архитектонско решење које је саставни део Урбанистичког пројекта израдио је главни пројектант Ђорђе Остојић, д.и.а. лиц.бр. 300 Н527 09

Врњачка Бања
НОВЕМБАР 2022.

одговорни урбаниста

Милорад Миладиновић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Милорад А. Миладиновић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0803954780029

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0030 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Јаковљев
Проф. др Милош Јаковљев
дипл. грађ. инж.

2.ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА - ВИЛА ЈУГ
К.П. БР. 336/1, К.О. Врњачка Бања**

2.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Инвеститори Југовић Драган из Врњачке Бање и Југовић Ненад из Трстеника, наручили су како је то предвиђено Законом, Правилницима и Планским документом, израду Урбанистичког пројекта за изградњу, а за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за катастарску парцелу бр. 336/1, К.О. Врњачка Бања.

За потребе израде предметног Урбанистичког пројекта прибављена је Информација о локацији бр. 350-650/22 од 29.11.2022. године која је издата од стране Одсека за уранизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове, Врњачка Бања, која садржи смернице за спровођење планског основа.

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон и 9/2020)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („Сл.гласник РС“бр. 32/2019)
- ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Врњачке Бање („Сл. лист Општине Врњачка Бања“, бр. 27/16, 29/19-пречишћена верзија са ПДР Центар 1 аутобуска станица и ПДР СТ-3 Липова, 55/21-измена и допуна, 20/2022 - сепарат, 33/2022-сепарат и 37/22-измена и допуна)
- Упутство о примени појединих одредби Закона о Планирању и изградњи ("Службени гласник РС",бр.72/09, 81/09- УС, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 83/18, 31/19, 37/19- други Закон и 9/20)- урбанистички пројекат- бр. 011-00-605/2020-1 од 27.11.2020 год.

"ALFA KVADRAT" предлаже овим Урбанистичким пројектом за изградњу спровођење непосредне примене правила грађења имплементираних из важећег планског документа - („Сл.лист општине Врњачка Бања“ бр. 27/2016, 3/2019 - измена и допуна ПГР Врњачке Бање, 29/2019 - пречишћена верзија, 55/2021 - измена и допуна 2 ПГР Врњачке Бање)

Основ за овај Урбанистички пројекат: "Важе сва правила зоне „С2“ осим забране намене - колективно становање. У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се **урбанистичким пројектом** докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању." (ИИД 2 ПГР Врњачке Бање, страна 93)

Одступања и мере између Грађевинске парцеле и Регулационе линије су у занемарљивој димензији, која се не може евидентирати у РГЗ СКН као засебна површина, па се из истог разлога не приступа поступку измене, што значи да постојећа парцела представља Грађевинску парцелу за имплементацију изградње.

2.2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват предметног урбанистичког пројекта дефинисан је по важећим координатним тачкама постојеће катастарске парцеле 336/1, КО Врњачка Бања.

Укупна површина подручја у обухвату Урбанистичког пројекта износи 7 ар 48 м².

Наведене катастарске парцеле у обухвату фактички представљају парцелу у својини два власника – Југовић (Милутин) Драган и Југовић (Милутин) Ненад, и овај урбанистички пројекат се у овом обухвату и спроводи ради иницирања даљег развоја и нових делатности унутар пословног комплекса. Наведена парцела је наслоњена на јавно земљиште предвиђено за колски, пешачки и мирујући саобраћај.

Парцела 336/1 протеже се својом северзападном границом улицом Боре Васиљевића, а дужином осталих граница парцела окружена је парцелама у приватној својини.

Парцела је оријентисана приближно у правцу северозапад-југоисток.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта приказане су на графичком прилогу карта бр. 2.

КП бр КО Врњачка Бања	Површина	Ималац права на парцели	Врста права облик својине	Удео	Врста земљишта
336/1	7 ар 48 м ²	Југовић (Милутин) Драган	приватна	1/2	Земљиште у грађевинском подручју
		Југовић (Милутин) Ненад		1/2	

Табела 1 – Преглед површина комплекса и статус земљишта

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Y=7491634.64 X=4831464.16
2. Y=7491642.61 X=4831457.90
3. Y=7491642.43 X=4831457.68
4. Y=7491647.46 X=4831454.08
5. Y=7491629.16 X=4831429.07
6. Y=7491627.27 X=4831430.56
7. Y=7491604.21 X=4831449.93
8. Y=7491634.64 X=4831464.16

Ширина фронта парцеле је ~34m, а дубина парцеле је ~30 m.



Ортофото локације и окружења – постојеће стање

2.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА ПРОСТОРА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)

2.3.1. НАМЕНА ПРОСТОРА

Намена простора у обухвату овог урбанистичког пројекта произилази директно из Плана генералне регулације Измене и допуне 2 („Сл.лист Врњачка Бања“ бр. 55/21) и локација се налази у оквиру урбанистичке целине С2В - зона становања. Овим урбанистичким пројектом се доказује да је могуће градити објекте колективног становања, ако се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању. Дакле, у овој зони је могуће предвидети изградњу свих објеката привредне делатности, осим индустријских објеката који угрожавају становање.

Комерцијалне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

У зони обухвата могућа је изградња и посебних објеката, рекламни стубови и слично.

На основу прецизиране намене из информације о локацији односно намена које су горе наведене, на даље у овом тексту третираће се урбанистички параметри за новопланиране објекте, а на територије целог пословног комплекса, односно целокупног обухвата.

Исто се односи и на типологију објеката.

Услови за разраду новопланиране изградње на локацији у обухвату проистичу директно из правила грађења дефинисани планским документом .

Парцеле из обухвата УП-а су по намени у катастарском оперативном грађевинском земљишту ван градског грађевинског подручја.

Намена и типологија новопланираног објекта је овим УП-ом односно Идејним решењем у саставу УП-а усклађена са наменом и типологијом задатом у зони у којој се планира изградња, а типологија објекта је усклађена и са пројектним задатком и потребама инвеститора за изградњу објекта.

Инвеститор је јасно дефинисао пројектни задатак, садржину објекта и намене простора, као и њихове површине. Такође, због препоруке за избор квалитетних архитектонских решења, тражено је да се архитектуром на модеран начин објекат integriше у постојећи амбијент а допринесе његовој афирмацији уз максимално коришћење потенцијала локације.

2.3.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

У смислу регулације основни задати параметри на парцели који су смерница за планирање и пројектовање су урбанистички параметри:

Планским основама је задато да се на овој локацији у смислу хоризонталне регулације могу планирати објекти на следећим растојањима:

- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1 m;
- Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m;

Избачени део повученог спрата (у укупној дужини $< 1/6$ предње фасаде), пројектован је у складу са новоизграђеним објектима „Панорамске виле“ на суседној наспрамној локацији и представља елементе архитектонско функционалног решења, које не утиче на одступање од параметара.

Минимално задато растојање новопланираних објеката и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1 m, а за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m;

Урбанистичким пројектом и идејним решењем новопланираног објекта наведене одреднице у планском основу у смислу хоризонталне и вертикалне регулације остварене су на следећи начин:

Планирана хоризонтална регулација и нивелација:

- Испоштована је Грађевинска линија која је задата Планом, односно новопланирани објекат позициониран је унутар зоне изградње дефинисане грађевинским линијама и задатим удаљењима.
- Пројектом је испоштовано удаљење од границе парцеле: слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације ~ 7 m, а слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 - 11,0 m.
- Међусобна удаљеност новопланираног од изграђених објеката $>$ од $1/2$ висине новопланираног објекта: 4,0 m
- Имплементирана је тражена типологија објеката – планирани објекат је слободностојећи објекат на локацији;
- Планирани параметри су заједно са осталим специфичним параметрима регулације дефинисали заузетост од 29,93%, што је у оквиру планске заузетости

Планирана вертикална регулација и нивелација:

- Планирана спратност новопројектованог објекта Су+Пр+1+Пс, усклађена је са захтеваном спратношћу из Плана
- Избачени део повученог спрата (у укупној дужини $< 1/6$ предње фасаде), пројектован је у складу са новоизграђеним објектима „Панорамске виле“ на суседној наспрамној локацији и представља елементе архитектонско функционалног решења, које не утиче на одступање од параметара.
- Планирана кота пода усвојена је у односу на приземље у објекту, с обзиром на опште правило изградње које дефинише да се може као таква усвојити за објекте повучене више од 5,0 m од регулација - јавне површине на приступу парцели.
- Такође је у висинском смислу, и у смислу апсолутних кота искотирана висина објекта и означена и референтна тачка на осовини фронта парцеле, као и тачка пресека у осовини објекта у односу на тротоар објекта на приступу
- У сваком случају објекат је задате спратности и висина које не прелазе висине венаца и слемена објекта у окружењу

2.3.3. ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Приступ локацији у ширем смислу условљен је режимом саобраћаја на ободу локације који је већ изграђен са двосмерним кретањем и одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу.

Како је већ описано, наведени пословни комплекс је као целина наслоњен на јавно земљиште предвиђено за колски, пешачки и мирујући саобраћај.

Северна граница парцеле наслоњена је на К.П. бр. 235/1, КО Врњачка Бања, источна граница наслоњена је на К.П. бр. 337/1 и 337/3, КО Врњачка Бања, западна граница наслоњена је на КП бр. 332/3 и 335/3, КО Врњачка Бања, а јужна граница наслоњена је на 336/3, КО Врњачка Бања.

Режим саобраћаја на излазу са локације је усмерен са кретањем на десно и на лево са будућег саобраћајног прикључка.

Унутар парцеле, режим саобраћаја се планира кроз формирање нових колских саобраћајница које повезују функције у комплексу у јединствену целину, као и формирање нових површина за мирујући саобраћај. Овим урбанистичким пројектом се такође усваја задржавање свих саобраћајних уређених површина и платоа као и задржавање постојећег прикључка на јавну површину.

Минимални задати параметри су:

- 1 ПМ/ 1 стану или 1 ПМ/100 m² БРГП

Укупан број паркинг места који је планиран (укључујући већ постојеће изграђене паркинге и платое за потребе сервиса) износи 10 ПМ.

Остварени параметри за паркирање се могу приказати на следећи начин:

Начин решења паркирања	Планирано ПГРом	Параметри из ИДР-а
Паркирање	1 ПМ/ 1 стану или 1 ПМ/100 m ² БРГП	1, 2ПМ/100 m ² БРГП - остварено 10 ПМ

На локацији, а на делу на ком се налази колски приступ испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање отпада који је издимензионисан у складу са важећом општинском одлуком на количину од пет контејнера.

2.3.4. ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ

Специфични услови за локацију, као што су услови Завода за заштиту споменика културе и сл. нису задати за ову локацију. За локацију је кроз планирање урбанистичком пројектом и идејним решењем решено у складу са захтевима ПГР-а и:

- распоред објеката и свих елемената партерног уређења,
- решења за неометано кретање хендикепираних лица на парцели,
- решења прикључака на све врсте инфраструктуре
- нивелационо решење површина и одвод атмосферских вода,
- распоред зеленила, начин уређења и одржавања

2.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Анализа урбанистичких параметара:

	Измене и допуне 2 ПГР Врњачка Бања	Предложено УП-ом
Парцела	336/1 КО Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона становање "С2В"	Вишепородично становање, уз поштовање параметара из С2
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	мин. величина парцеле: 400 m ² , мин. ширина парцеле: 12 m	Површина постојеће П=748 m ²
Типологија	/	Слободностојећи објект
Број станова	/	15
Индекс заузетости	Макс. 30% П= 224,4 m ²	Iz=29,93% П за заузетост: 223,9 m ²
Максимална површина објекта	750 m ² БРГП	БРГП=688,28 m ² <750 m ²
Спратност објекта	П+1+Пк	Су+Пр+1+Пс
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације-1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m;	Слободностојећи објект на делу бочног дворишта северне оријентације ~7 m; Слободностојећи објект на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 -11,0 m
Међусобна удаљеност објеката,	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 3,0 m. За удаљења мања од 3,0 m не могу бити отвори стамбених простора	Минимум 4,0 m > 1/2 висине планираног објекта
Зелене површине	Мин. 30%	Површина под зеленилом на тлу П=226,4 m ² -30,3% Уређени платои, паркинзи и стазе П=297,7 m ² - 39,7%
Паркирање	1 ПМ/стану или 1 ПМ/100 m ² БРГП	1, 2ПМ/100 m ² БРГП - остварено 10 ПМ
Обавезујућа документација	У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се урбанистичким пројектом докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.	Урбанистички пројекат бр. 51/22

2.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У погледу слободних и зелених површина задати и остварено параметри су:

	Планирано ПГРом	Предложено УПом
Зелене површине	мин 30%	П=226,4 m ² -30,3%
Уређене слободне површине	/	П=297,7 m ² - 39,7%

Пројектом се предвиђа специфично уређење локације због њених пропорција а и по захтеву инвеститора, озелењавање свих слободних површина око објекта и ограђивање локације због специфичности и удаљења од јавног простора.

Предвиђа се садња средњег и ниског растиња. Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисаће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и резивање шибља. Нивелационим решењем дворишта предвиђено је квалитетно одводњавање површинске воде у атмосферску канализацију односно упојне бунаре предвиђене на локацији у складу са захтеваним прорачунатим капацитетом из пројекта.

2.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Новопроектовани објект, који је предмет овог Урбанистичког пројекта има могућност за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта и евиденцијом подземних инсталација приказано како у графичким прилозима техничких услова, тако и у катастарско-топографском плану предметног комплекса.

- „Електродистрибуција Србије“-Огранак Краљево, бр. 518981/2-22 од 07.12.2022;
- ЈКП „Белимарковац“, бр. 02-17030 од 08.12.2022. године;
- ЈКП "Бањско зеленило и чистоћа" - 3500/2/2022 од 05.12.2022. године
- „Интерклима“, бр. 2-1184 од 01.12.2022. године;
- „Општинска стамбена агенција“, бр. 350-2043/22-1 од 30.11.2022. године;
- „Телеком Србија“ ад, бр. 493699/2-2022 од 12.12.2022. године

2.7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе изградње објекта нису израђена геолошка истраживања од стране лиценцираних предузећа за геотехнику, а у складу са важећим прописима.

У даљем поступању, за прибављање документације предметне изградње потребно је извршити сва неопходна истраживања да би се доказала могућност изградње објекта и постојање повољне и стабилне средине за грађење. По основу израђеног елабората, потребно је доказати да је терен је у природним условима стабилан, погодан за градњу објекта, или се предвиђа замена тла на територији предвиђеној за изградњу објекта.

2.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу (армирано бетонски склоп за фундаирање и комбинација армирано бетонских и челичних елемената конструкције).

Заштита од пожара:

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Животна средина:

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Безбедност и приступачност приликом употребе:

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење објекта дворишта, вертикалних комуникација и смештајног простора.

Заштита од буке:

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте

Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у енергетској класи В, примену економичног осветљења, коришћење топлотних пумпи као енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енергетске ефикасности.

Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су дрво, камен, стакло и сл, обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

2.9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Објект не потпада под мере заштите непокретних културних и природних добара по посебним условима.

На предметној локацији нема изграђених објеката од значаја за културно нити историјско наслеђе.

Одговорни урбаниста за израду Урбанистичког пројекта:

Милорад Миладиновић, д.и.а.

бр. лиценце. 200 0030 03

3.ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Врњачка Бања
К.о. Врњачка Бања

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.о.336/1

4
831
472

4
831
450

4
831
425

4
831
415

7
491
583

7
491
600

7
491
625

7
491
650

7
491
675

7
491
681

4
831
450

4
831
425



РАЗМЕРА 1:250

Еквидистанција 0.25 м

Израдио:
ГЕОПЛАН

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
K.P. 336/1, K.O. VRNJACKA BANJA

Koordinate Graničnih tačaka
granice obuhvata

1. Y=7491634.64 X=4831464.16
2. Y=7491642.61 X=4831457.90
3. Y=7491642.43 X=4831457.68
4. Y=7491647.46 X=4831454.08
5. Y=7491629.16 X=4831429.07
6. Y=7491627.27 X=4831430.56
7. Y=7491604.21 X=4831449.93
8. Y=7491634.64 X=4831464.16

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJECE GRANICE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POSTOJECI OBJEKTI
- OBJEKAT PREDVIĐEN ZA UKLANJANJE
- FAKTICKO STANJE NA PARCELI
- 223.54

POSTOJECE VISINSKE KOTE
- 77

BROJEVI DETALJNIH TAČKA
- NAMENA STANOVANJE S2V

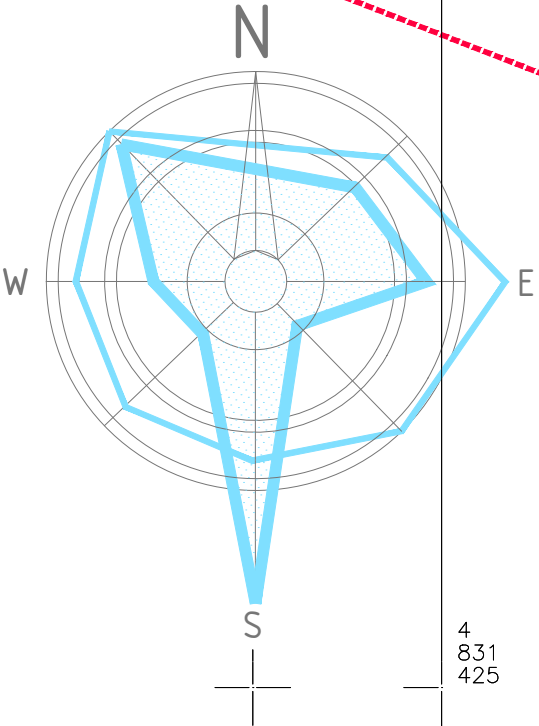
УРБ	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ALFA KVADRAT АРХИТЕКТОНСКИ БИРО Врњачка Бања	
ИНВЕСТИТОР:	ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац, Трстеник	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ, Д.И.А. 200 0030 03	САРАДНИК: ДУЊА ДУЊИЋ, МА.И.А.У Ивана ЂУРОВИЋ, М.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	ВИЛА ЈУГ,СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ К.П. БР. 336/1, КО Врњачка Бања	НАЗИВ ПРИЛОГА: НАМЕНА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕРА: 1:250	ДАТУМ: НОВ '22
		БР.ПРОЈЕКТА: 51/22	БР. ПРИЛОГА 2

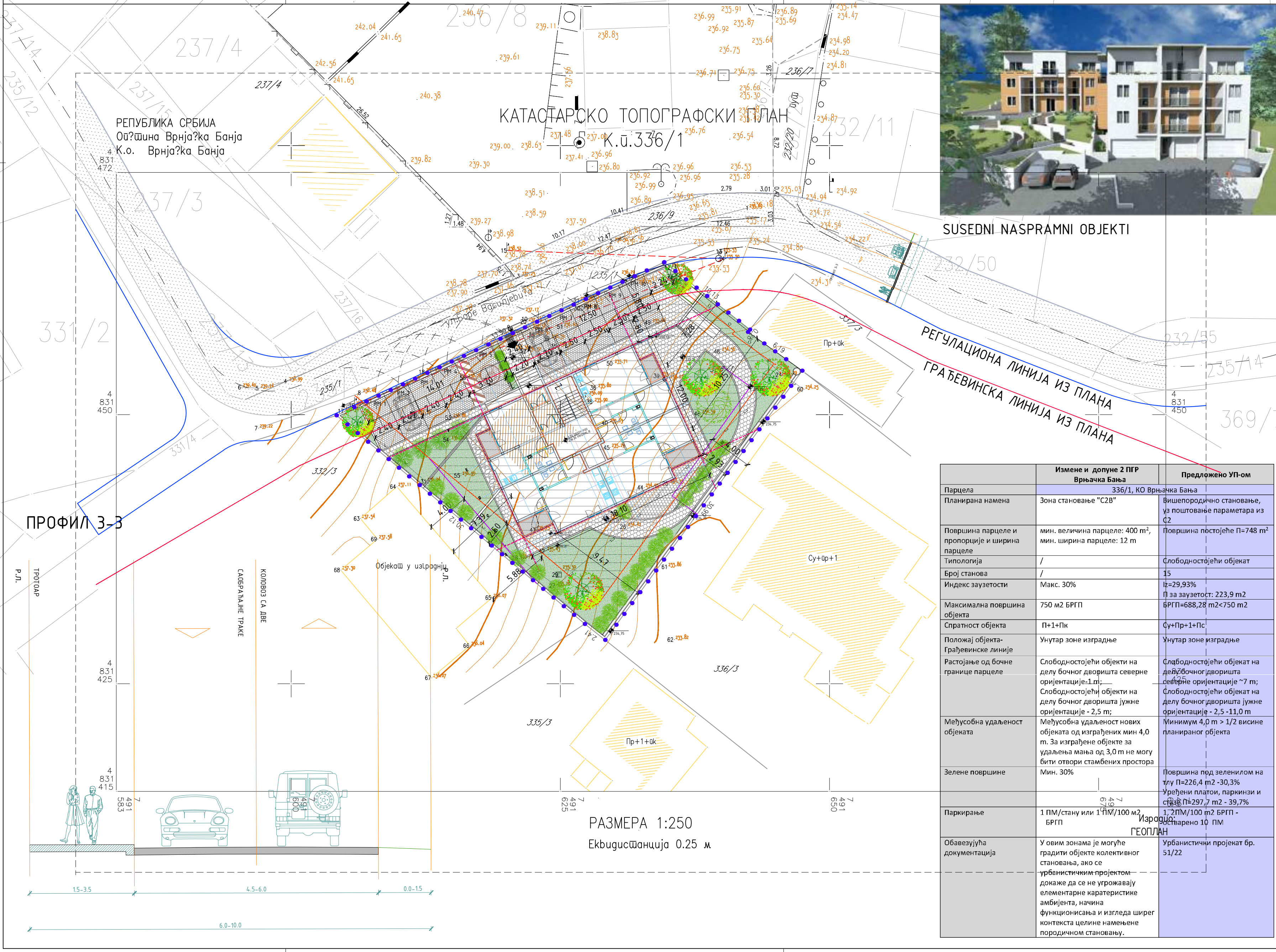
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.п.336/1



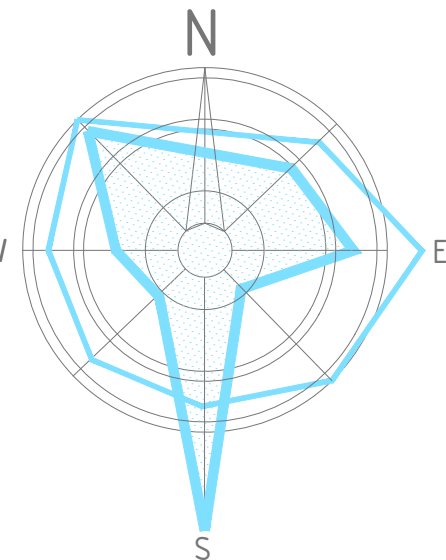
РАЗМЕРА 1:250
Еквивалентација 0.25 м

Израдио:
ГЕОПЛАН





URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU K.P. 336/1, K.O. VRNJACKA BANJA



LEGENDA:

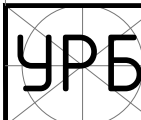
- GRANICA OBUHVATA
- POSTOJECE GRANICE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
- ZONA IZGRADNJE
- OBAVEZNO MIN. UDALJENJE IZMEĐU OBJEKATA - 4 m
- GRANICA ZONE IZGRADNJE
- POSTOJECI OBJEKTI
- PLANIRANI OBJEKAT
- FAKTICKO STANJE NA PARCELI
- 223.54 POSTOJECE VISINSKE KOTE
- 77 BROJEVI DETALJNIH TAČAKA
- SAOBRAĆAJNICE
- ZELENE POVRŠINE
- VISOKO I SREDNJE ZELENILO

УРБ	INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN	ALFA KVADRAT АРХИТЕКТОНСКИ БИРО Врњачка Бања
ИНВЕСТИТОР:	ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац, Трстеник	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ, Д.И.А. 200 0030 03 САРАДНИК: ДУЊА ДУЊИЋ, МА.И.А.У ИВАНА ЂУРОВИЋ, М.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	ВИЛА ЈУГ, СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ К.П. БР. 336/1, КО Врњачка Бања	НАЗИВ ПРИЛОГА: РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПРИКАЗОМ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	РАЗМЕРА: 1:250 ДАТУМ: НОВ '22 БР.ПРОЈЕКТА: 51/22 БР. ПРИЛОГА 3

URBANISTICKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU
K.P. 336/1, K.O. VRNJACKA BANJA

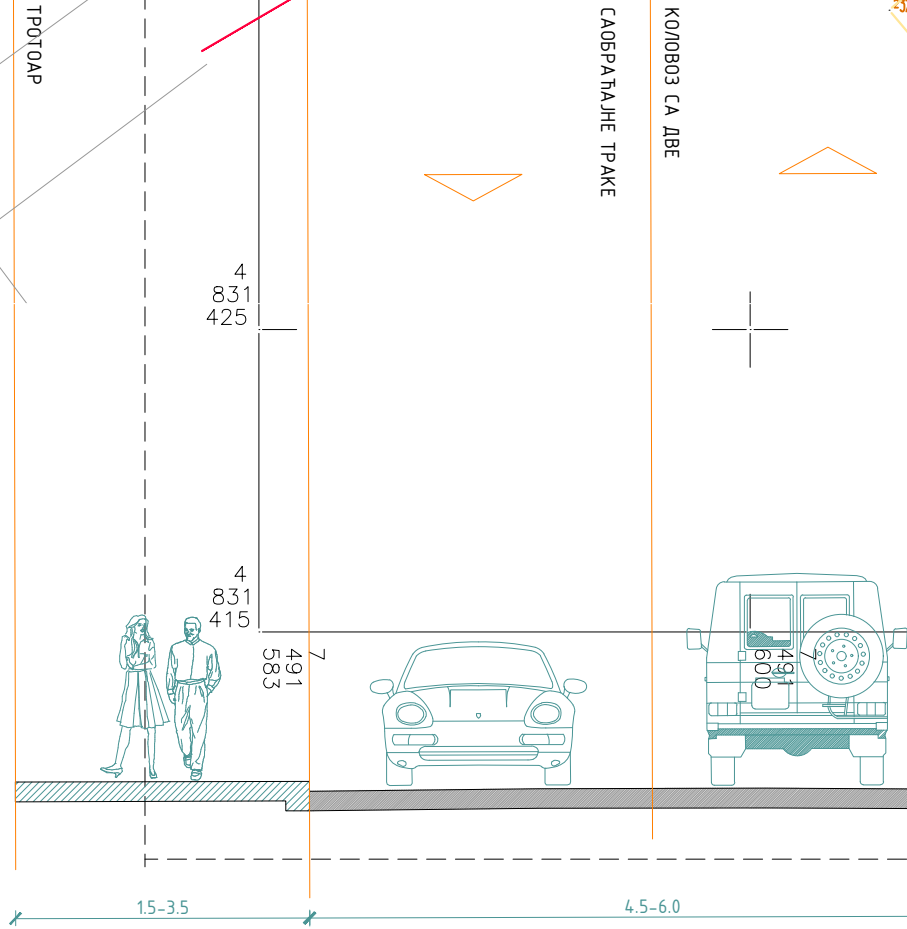
LEGENDA:

• • • •	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
	GRAĐEVINSKA LINIJA PO PGR-U
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
	POSTOJECI OBJEKTI
	PLANIRANI OBJEKAT
	FAKТИCKO STANJE NA PARCELI
223.54	POSTOJECE VISINSKE KOTE
77	BROJEVI DETALJNIH TAČAKA
	SAOBRAĆAJNICE
	ZELENE POVRŠINE
	VISOKO I SREDNJE ZELENILLO
MESTA I PRAVCI PRIKLJUČENJA NOVOPROJEKTOVANOG OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU/TU	
	INSTALACIJE KANALIZACIJE
	INSTALACIJE VODOVODA
	ELEKTROINSTALACIJE
	GASOVOD
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	TELEKOMUNIKACIJE

	 INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN		ALFA KVADRAT АРХИТЕКТОНСКИ БИРО Врњачка Бања			
	ИНВЕСТИТОР	ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац,Трстеник		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ, Д.И.А. 200 0030 03	САРАДНИК: Дуња ДУЊИЋ, МА.И.А.У Ивана ЂУРОВИЋ, м.п.п.	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	ВИЛА ЈУГ,СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ К.П. БР. 336/1, КО Врњачка Бања		НАЗИВ ПРИЛОГА: СИНХРОН ПЛАН – ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И НОВОПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ			
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		РАЗМЕРА: 1:250	ДАТУМ: НОВ '22	БР.ПРОЈЕКТА: 51/22	БР. ПРИЛОГА 4

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.п.336/1

ПРОФИЛ 3-3



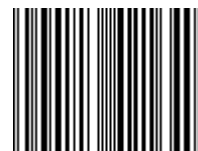
РАЗМЕРА 1:250
Еквидистанција 0.25 м

Израдио:
ГЕОПЛАН

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000116421640

Регистар привредних субјеката

БП 93293/2016

Датум, 06.09.2016. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Ђорђе Остојић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ђорђе Остојић
ЈМБГ: 2407975724123

Пословно име предузетника:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Скраћено пословно име предузетника: ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АЛФА КВАДРАТ

Пословно седиште: Милана Топлице 1а, стан 11, Врњачка Бања, Србија
Број и назив поште: 36210 Врњачка Бања
Регистарски број/Матични број: 64357034

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 109686426

Почетак обављања делатности: 06.09.2016 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.09.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 93293/2016, за регистрацију:

ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АЛФА КВАДРАТ ВРЊАЧКА БАЊА

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон)и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 73/2019) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду ИДР архитектуре - који је део УП за изградњу стамбеног објекта спратности Су+Пр+1+Пс, К.П. бр. 336/1, КО Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх. _____ 300 Н527 09

Пројектант: П.Р. архитектонски биро "АЛФА КВАДРАТ", Врњачка Бања

Одговорно лице/заступник: Ђорђе Остојић

Потпис:

Број техничке документације: 51/22

Место и датум: Врњачка Бања, Новембар 2022. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДР АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант ИДР архитектуре - који је део УП за изградњу стамбеног објекта спратности Су+Пр+1+Пс, К.П. бр. 336/1, КО Врњачка Бања, одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх. урб.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- 1** да је пројекат у свему у складу са издатим Локацијским условима, Грађевинском дозволом и Пројектом за грађевинску дозволу;
- 2** да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић

Број лиценце: 300 Н527 09

Потпис:

Број техничке документације:

51/22

Место и датум:

Врњачка Бања, Новембар 2022. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 2407975724123

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 H527 09



У Београду,
4. јули 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. инж. арх.

2. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

2.1. ТЕХНИЧКИ ОПИС

ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ

К.П. БР. 336/1, К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ЛОКАЦИЈА

Локација која је предвиђена за изградњу овим пројектом налази се у зони ширег центра Врњачке Бање. Намена простора произилази директно из Плана генералне регулације Врњачка Бања („Сл. лист Општине Врњачка Бања“, бр. 27/16, 29/19-пречишћена верзија са ПДР Центар 1 аутобуска станица и ПДР СТ-3 Липова, 55/21-измена и допуна, 20/2022 - сепарат, 33/2022-сепарат и 37/22-измена и допуна) и Одлуке о организацији Општинске управе Општине Врњачка Бања („Сл. лист Општине Врњачка Бања“, бр. 27/16 и 23/17), спратности Су+Пр+1+Пс, на К.П. бр. 336/1, К.О. Врњачка Бања, а локација се налази у зони Породичног становања бањског типа "С2в". На ову парцелу се односе и остале одредбе ПГР-а о компатибилностима. За зону "С2в" важе сва правила зоне "С2" осим забране намене - колективно становање. У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се Урбанистичким пројектом докаже да не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.

Намена простора на локацији произилази из Плана генералне регулације Врњачка Бања, Зона "С2в".

Информацијом о локацији је дефинисано да је потребно извршити формирање грађевинске парцеле, одвајањем земљишта за Јавну намену од наведене Катастарске парцеле, а све у складу са регулационим линијама дефинисане ПГР-ом, односно координатама из важећег Планског акта.

Одвајање праметног дела земљишта од наведене Катастарске парцеле није предвиђено у РГЗ СКН јер је површина дела земљишта за издвајање $P < 0,51 \text{ м}^2$ - није потребно извршити формирање грађевинске парцеле, одвајањем земљишта за Јавну намену.

Због малих одступања која се не региструју у РГЗ СКН не мења се облик парцеле.

Локација се налази у улици Боре Васиљевића бр. 11. на К.П. бр. 336/1, К.О. Врњачка Бања, а у власништву у својини два власника - Југовић (Милутин) Драгана из Врњачке Бање и Југовић (Милутин) Ненада из Трстеника.

Ширина фронта парцеле до приступне уличне парцеле из улице Боре Васиљевића је 33,59м, а дубина парцеле је ~ 16,32м - 30,12м, а пад терена на јавној површини дужином ове парцеле износи ~ 2,48м, а по дубини парцеле ~ 4,50м.

Површина катастарске парцеле 336/1, КО Врњачка Бања је 748м².

КОНЦЕПТ, НАМЕНА И ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

На локацији се предвиђа изградња стамбеног објекта за колективно становање, спратности Су+Пр+1+Пс. Услови за разраду новопланиране изградње на локацији проистичу директно из правила грађења дефинисаних планским документом. Пројектовани Објект је од регулационе линије из приступне улице удаљен 11,80м, чиме су се стекле могућности за одређивање конструктивне коте 0, коте +238,20.

Делови објекта испројектовани су са следећом структуром:

По структури објект осим испројектованих 15 стамбених јединица, садржи и простор за заједничку комуникацију са лифтом.

Сутерен: 3 стамбене јединице по структури једнособне, хол, лифт, просторију за смештај прибора за одржавање хигијене зграде, просторију -заједничке оставе

Приземље: улазни део са КПО и КПО/Л, ветробрански простор са МРО, хол са степеништем са простором за поштанске сандучиће и 4 стамбене јединице по структури - 3 једнособне и 1 гарсоњера.

Спрат 1: 4 стамбене јединице по структури једнособне, хол са степеништем.

Повучени спрат: 4 стамбене јединице по структури једнособне, хол са степеништем.

Растојање између новопроектваног објекта за вишепородично становање и постојећих суседних објеката је $\sim >4\text{m}$.

Пројектом изградње остварени су параметри усклађени са Планом:

	Измене и допуне 2 ПГР Врњачка Бања	Предложено УП-ом
Парцела	336/1, КО Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона становање "С2В"	Вишепородично становање, уз поштовање параметара из С2
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	мин. величина парцеле: 400 m^2 , мин. ширина парцеле: 12 m	Површина постојеће П=748 m^2
Типологија	/	Слободностојећи објекат
Број станова	/	15
Индекс заузетости	Макс. 30%	Iz=29,93% П за заузетост: 223,9 m^2
Максимална површина објекта	750 m^2 БРГП	БРГП=688,28 $\text{m}^2 < 750\text{ m}^2$
Спратност објекта	П+1+Пк	Су+Пр+1+Пс
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације-1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m;	Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације $\sim 7\text{ m}$; Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 -11,0 m
Међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 4,0 m. За изграђене објекте за удаљења мања од 3,0 m не могу бити отвори стамбених простора	Минимум 4,0 m $> 1/2$ висине планираног објекта
Зелене површине	Мин. 30%	Површина под зеленилом на тлу П=226,4 m^2 -30,3% Уређени платои, паркинзи и стазе П=297,7 m^2 - 39,7%
Паркирање	1 ПМ/стану или 1 ПМ/100 m^2 БРГП	1, 2ПМ/100 m^2 БРГП - остварено 10 ПМ
Обавезујућа документација	У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се урбанистичким пројектом докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.	Урбанистички пројекат бр. 51/22

Површине које су остварене овим ИДР пројектом су:

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKTA				
Etaža	Net b površina redukovana SRPS 2006 m ²	Bruto Površine m ²	Bruto Površine SRPS m ²	BRGP SRPS m ²
Su	183,87	223,83	230,07	/
Pr	184,68	223,89	229,30	229,30
Sp 1	185,56	223,89	229,30	229,30
Ps	183,93	223,89	229,68	229,68
UKUPNO	738,04	895,50	918,35	688,28

NAPOMENA: PRIKAZANI OBRAČUNI POVRŠINA SU RAĐENI PO VAŽEĆOJ STANDARDIZACIJI SRPS.U.C2100 2006,

ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА, УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Пристап локацији у ширем смислу условљен је режимом саобраћаја у улици Боре Васиљевића са двосмерним кретањем и одређеном саобраћајном сигнализацијом у ширем потезу. Парцела и пристап локацији су наслонени на јавну површину.

Из улице Боре Васиљевића северо западном границом парцеле испројектован је паркинг простор за 10 возила, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом, као и стаза за пристап пешака и приступна рампа.

Паркирање на локацији је у оквиру задатих планских параметара 1ПМ/100м² БРГП пројектованог објекта. По основу бруто површине пројектованог објекта, планирано је 1,2ПМ/100м².

Пристап локацији у пешачком смислу пројектован је као заједнички, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Простор у приземљу објекта може се окарактерисати као несметан за кретање. Једно од предвиђених паркинг места предвиђено је као инвалидско у складу са обрачуном од мин 5% од укупног броја места за паркирање а минимум 1 паркинг место за особе са инвалидитетом.

На локацији, на северном делу, а на делу на ком се налази паркинг палто испројектован је посебан простор за смештај контејнера за одлагање у складу са техничким условима ЈКП "Бањско зеленило и чистоћа" 1к/15с-1 контејнер.

Пројектима се предвиђа поштовање наведених техничких услова у свим одредницама.

На локацији се захтевала посебна пажња за зоне озелењавања и уређења осталих слободних простора, стаза, приступа паркинга, потпорних зидова, степеништа и ограда на локацији који су обухваћени овим Идејним решењем.

Пројектом се предвиђа специфично уређење локације због њених пропорција, а и по захтеву инвеститора, озелењавање свих слободних површина око објекта и оградивање локације због специфичности и удаљења од јавног простора.

На слободним деловима парцеле нарочито на делу југозападне, југоисточне и североисточне оријентације могу се на зеленим површинама формирати простори опремљени одговарајућим урбаним мобилијаром за опремање дворишта.

Предвиђа се садња средњег и ниског растиња. Озелењавање ће се ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисаће се на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати,

укључујући кошење траве и орезивање шибља. Нивелационим решењем дворишта предвиђено је квалитетно одводњавање површинске воде у атмосферску канализацију - предвиђене упојне бунаре на локацији.

Пројектом нове градње, односно планираним уређењем терена унутар ове пројектне документације предвиђа се кроз уређење терена 30,3 % (226,4 m²) зелених површина директно на тлу, а остали простори на локацији осим површине под објектом предвиђени су за уређење слободних простора, стаза, приступа, паркинга и ограда око локације и њихов проценат износи 39,7 % m² односно 297,7 m² слободно уређених површина.

КОНСТРУКЦИЈА

Пројектом се предвиђа изградња АБ конструктивног скелетног склопа који се састоји од АБ темељне плоче са упојном гредама, потребних стубова, греда, степеништа у заједничкој комуникацији објекта, АБ лифтовског језгра, са кровном равни једноводно у благом паду.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Као што је речено, материјализација и архитектонско решење је високог нивоа, односно предвиђен је висок ниво извођења, као и максимална урађеност свих елемената простора.

Објекат је пројектован као модерна архитектонска форма. Пројектом за његову материјализацију предвиђа се за израду фасаде употреба материјала као што су кулиер, акрилна фасада, листеле, Алу Бонд облога - опека са карактеристичним великим светлим отворима.

ИНСТАЛАЦИЈЕ – КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Новопроектовани објекат има могућности за прикључење на све врсте инфраструктуре. Начини прикључења, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења биће ближе дефинисани прибављеним техничким условима за потребе изградње објекта.

Новопроектовани простори својим захтевима у смислу инсталација планирани су тако да поседују прикључке на све врсте инфраструктуре. На локацији и објектима су пројектована контролна места за мерење. Дакле, пројектима ће предвиђени капацитети бити усклађени су у свему према издатим техничким условима од стране јавних предузећа.

ПОГОДНОСТ И ИСПУЊЕЊЕ МЕРА ЗА УПОТРЕБУ:

Носивост и стабилност:

Пројектом се предвиђају све мере које обезбеђују носивост и стабилност објекта за сам објекат и објекте у окружењу кроз примену одговарајућих конструктивних елемената за изградњу (скелетни систем, темељне јаме и обезбеђење суседних објеката).

Заштита од пожара:

Пројектом се предвиђају мере за заштиту објекта у смислу осигурања и спречавање од пожара, дима, ширења опасности унутар објекта и на суседне објекте. У смислу пројектовања отпорности конструктивних елемената и материјала у потребном времену, коридора и инсталација и опреме за заштиту од пожара.

Животна средина:

Пројектом се предвиђа примена материјала и решења за доградњу објекта који ће заштити објекат од присуства влаге, омогућити правилно испуштање отпадних вода, одлагање отпада, и примену материјала за изградњу који обезбеђују максималну безбедност градитеља, корисника и суседа у смислу утицаја на животну средину.

Безбедност и приступачност приликом употребе:

Приликом пројектовања за испуњење ових захтева водило се рачуна да се у потпуности обезбеди лака приступачност за кориснике објекта, у смислу приступачности без икаквих ограничења за децу, инвалиде и старија лица (благе рампе и димензије комуникација), а са применом максималне заштите у смислу светлосне сигнализације и фотонапонске заштите када је у питању коришћење пасажа, дворишта, вертикалних комуникација и стамбеног простора.

Заштита од буке:

Пројектом су предвиђене мере за испуњење заштите од буке, решења у смислу груписаних појединих функција по наменама и применом одговарајућих материјала тако да корисници

објекта имају заштиту која има омогућава коришћење свих простора у одговарајућим условима.

Економично коришћење енергије и очување топлоте

Мере предвиђене кроз овај пројекат обезбеђују максималну термичку заштиту објекта, пројектовано у енергетској класи мин. Ц, примену економичног осветљења, коришћење гаса као допунског енергента и сл., тј објекат ће испуњавати што је могуће веће мере енерго ефикасности

Одрживо коришћење:

Пројектована функција објекта има могућност да се користи на одржив начин, нарочито због примењених материјала и решења, у смислу трајности, а део материјала који је предвиђен пројектом, као што су камен, стакло и сл, обезбеђује могућност рециклаже након евентуалног уклањања и замене материјала у протоку времена.

Изградњом објекта ће се директно подићи вредност предметног земљишта, постићи ће се позитиван резултат који доприноси бољим условима живота и изгледа целог блока у којем се планира изградња објекта.

Архитектонско решење објекта испројектовано је на овој локацији, поштујући све захтеве који се сагледавају и задати су кроз правила грађења у зони "С 2в" и компатибилним, која су дефинисана Планом генералне регулације Врњачка Бања, као и његовим изменама и позитивним прописима за предметну грађевинску парцелу.

Одговорни пројектант:

Ђорђе ОСТОЈИЋ, д.и.а.

Лиц бр. 300 Н527 09



3. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA OBJEKTA

Etaža	Netto površina redukovana SRPS 2006 m ²	Bruto Površine m ²	Bruto Površine SRPS m ²	BRGP SRPS m ²
Su	183,87	223,83	230,07	/
Pr	184,68	223,89	229,30	229,30
Sp 1	185,56	223,89	229,30	229,30
Ps	183,93	223,89	229,68	229,68
UKUPNO	738,04	895,50	918,35	688,28

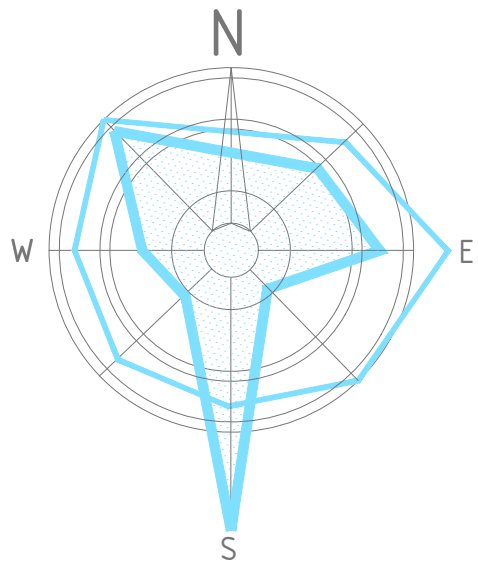
NAPOMENA: PRIKAZANI OBRAČUNI POVRŠINA SU RAĐENI PO VAŽEĆOJ STANDARDIZACIJI SRPS.U.C2100 2006,



Odgovorni projektant:
Đorđe Ostojić, d.i.a.

4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

VILA JUG
STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE
KP. BR. 336/1, VRNJAČKA BANJA



LEGENDA:	
	GRANICA OBUHVATA
	POSTOJECE GRANICE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA PO PGR-U
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA OBJEKTA
	ZONA IZGRADNJE
	OBAVEZNO MIN. UDALJENJE IZMEĐU OBJEKATA - 4 m
	GRANICA ZONE IZGRADNJE
	POSTOJECI OBJEKTI
	PLANIRANI OBJEKTAT
	FAKTICKO STANJE NA PARCELI
	POSTOJECE VISINSKE KOTE
	BROJEVI DETALJNIH TAČAKA
	SAOBRAĆAJNICE
	ZELENE POVRŠINE
	VISOKO I SREDNJE ZELENILO

УРБ		ALFA KVADRAT АРХИТЕКТОНСКИ БИРО Врњачка Бања	
	ИНВЕСТИТОР:	ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац, Трстеник	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милорад МИЛАДИНОВИЋ, Д.И.А. 200 0030 03 САРАДНИК: ДУЊА ДУЊИЋ, МА.И.А.У Ивана ЂУРОВИЋ, М.П.П.
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	ВИЛА ЈУГ, СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ К.П. БР. 336/1, КО Врњачка Бања		
ФАЗА ПРОЈЕКТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		НАЗИВ ПРИЛОГА: СИТУАЦИОНИ ПЛАН
			РАЗМЕРА: 1:250 ДАТУМ: НОВ '22 БР.ПРОЈЕКТА: 51/22 БР. ПРИЛОГА 1

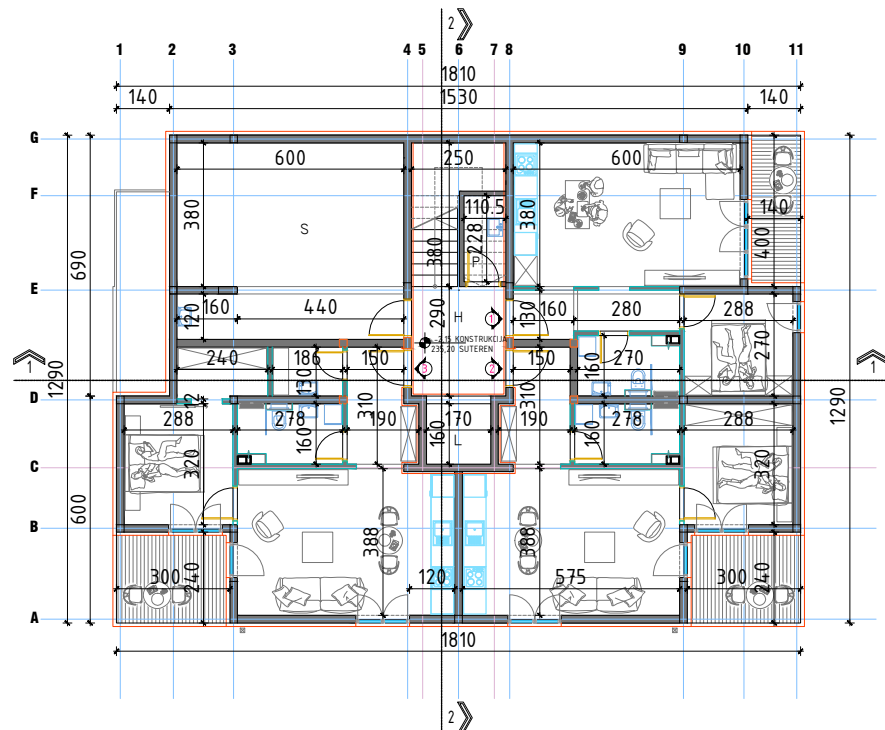
КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
К.п.336/1

ПРОФИЛ 3-3

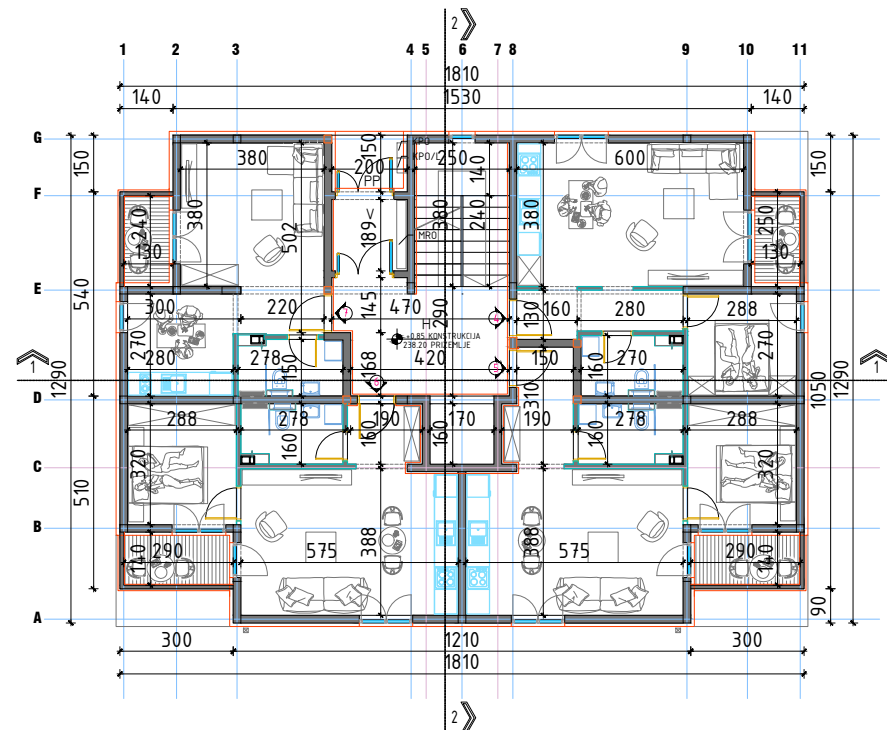
РАЗМЕРА 1:250
Еквидистанција 0.25 м

	Измене и допуне 2 ПГР Врњачка Бања	Предложено УП-ом
Парцела	336/1, КО Врњачка Бања	
Планирана намена	Зона становање "С2В"	Вишепородично становање, уз поштовање параметара из С2
Површина парцеле и пропорције и ширина парцеле	мин. величина парцеле: 400 m², мин. ширина парцеле: 12 m	Површина постојеће П=748 m²
Типологија	/	Слободностојећи објекат
Број станова	/	15
Индекс заузетости	Макс. 30%	Iz=29,93% П за заузетост: 223,9 m2 БРГП=688,28 m2<750 m2
Максимална површина објекта	750 м2 БРГП	БРГП=688,28 m2<750 m2
Спратност објекта	П+1+ПК	Су+Пр+1+Пс
Положај објекта-Грађевинске линије	Унутар зоне изградње	Унутар зоне изградње
Растојање од бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације-1 m; Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 m;	Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне оријентације ~7 m; Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,5 -11,0 m
Међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност нових објеката од изграђених мин 4,0 m. За изграђене објекте за удаљена мања од 3,0 m не могу бити отвори стамбених простора	Минимум 4,0 m > 1/2 висине планираног објекта
Зелене површине	Мин. 30%	Површина под зеленилом на тлу П=226,4 m2 -30,3% Уређени платои, паркинзи и слободна површина П=297,7 m2 - 39,7% Површина под зеленилом на тлу П=226,4 m2 -30,3% Уређени платои, паркинзи и слободна површина П=297,7 m2 - 39,7%
Паркирање	1 ПМ/стану или 1 ПМ/100 м2 БРГП	1,2 ПМ/100 м2 БРГП - БРГП
Обавезујућа документација	У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се урбанистичким пројектом докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.	Урбанистички пројекат бр. 51/22

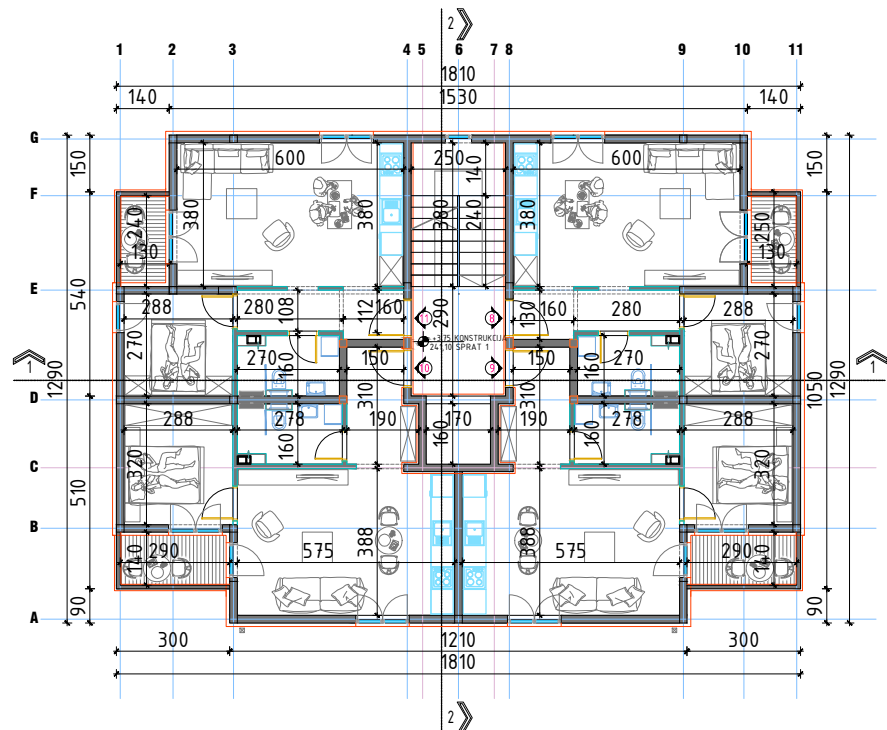
OSNOVA SUTERENA



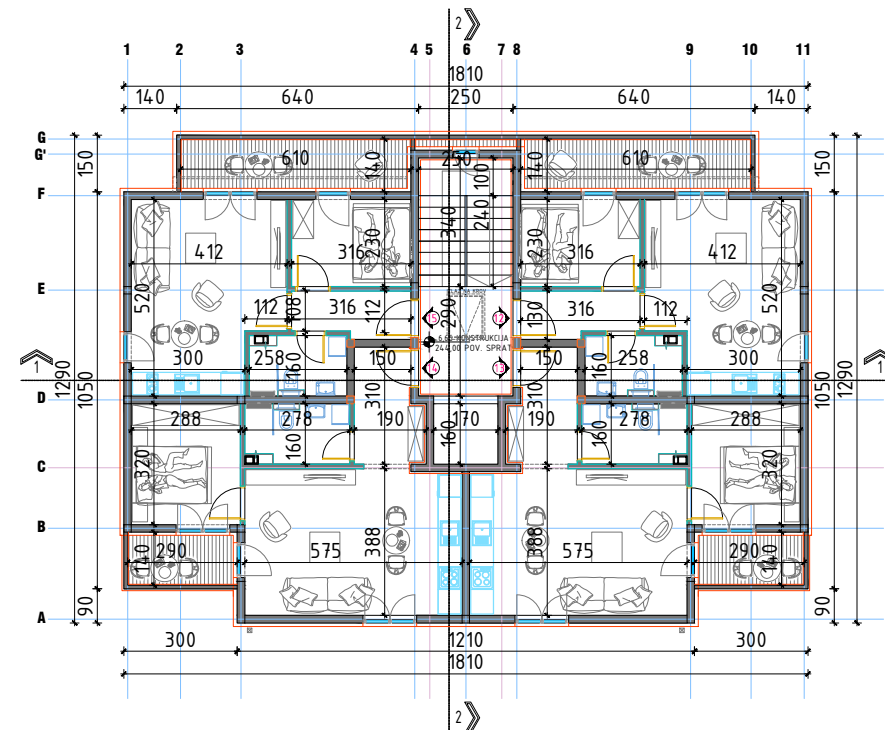
OSNOVA PRIZEMLJA



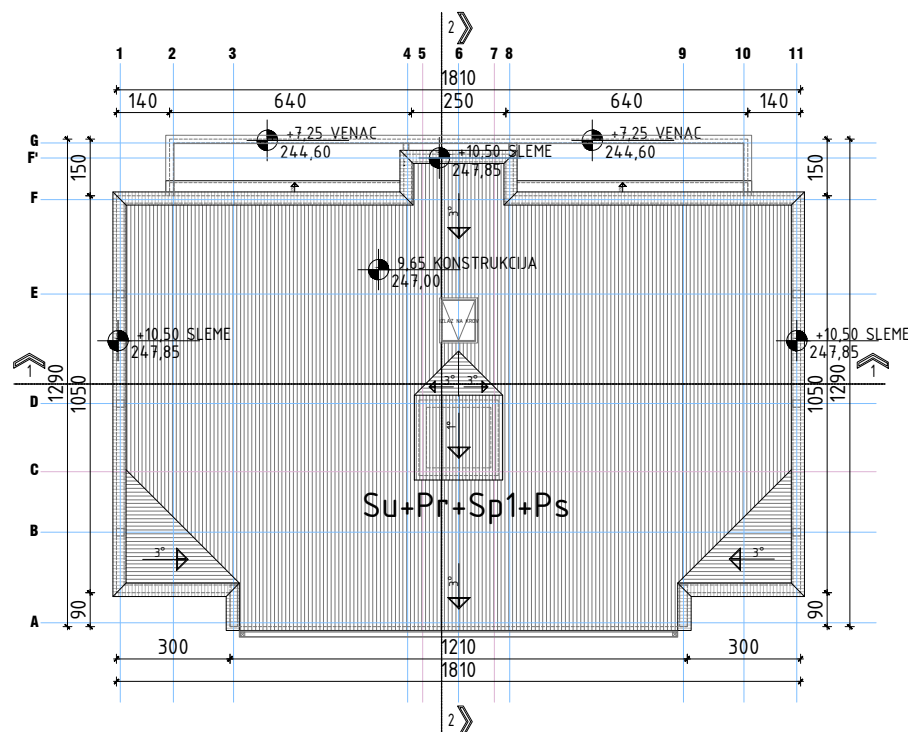
OSNOVA SPRATA 1



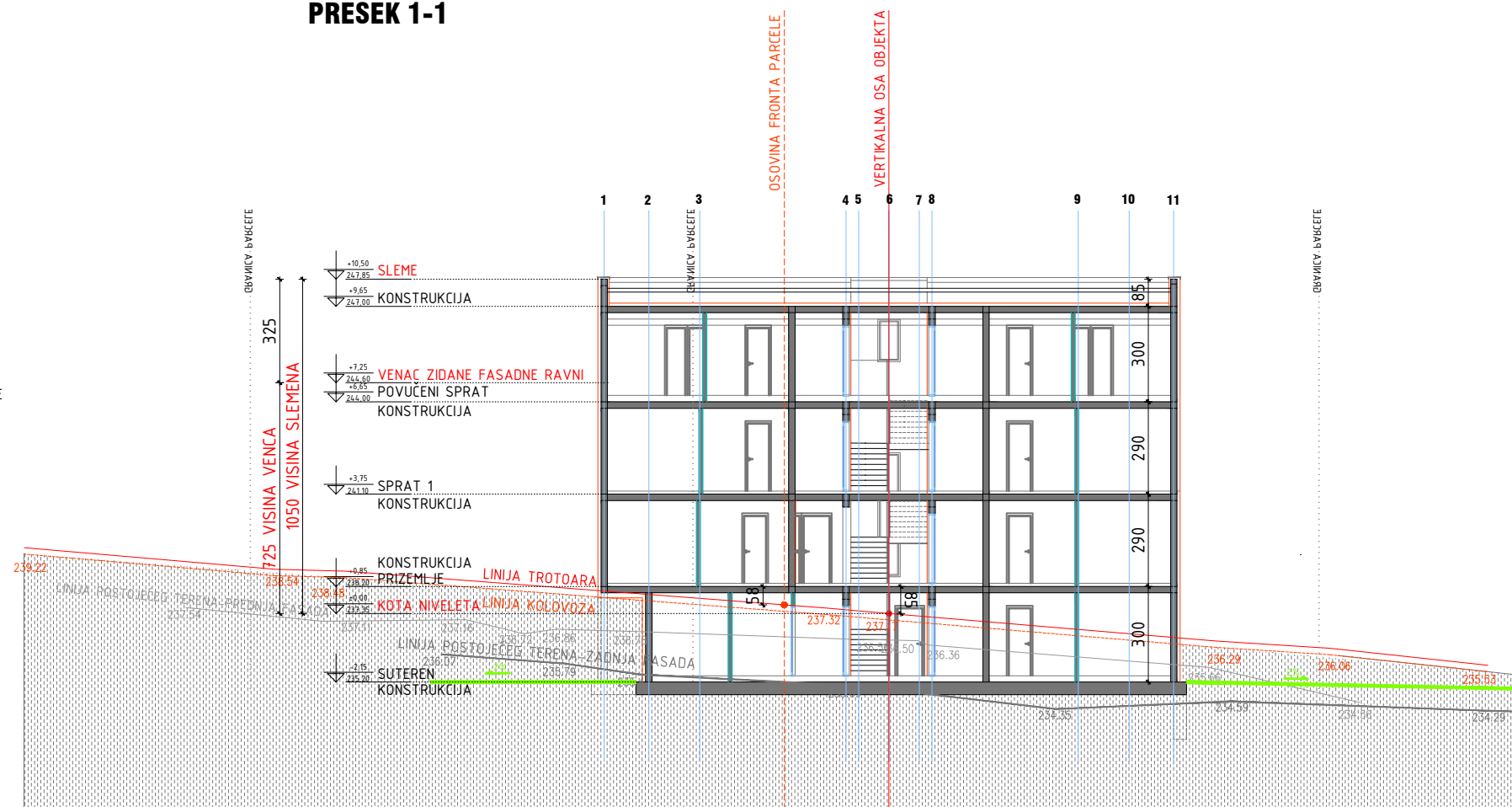
OSNOVA POVUČENOG SPRATA



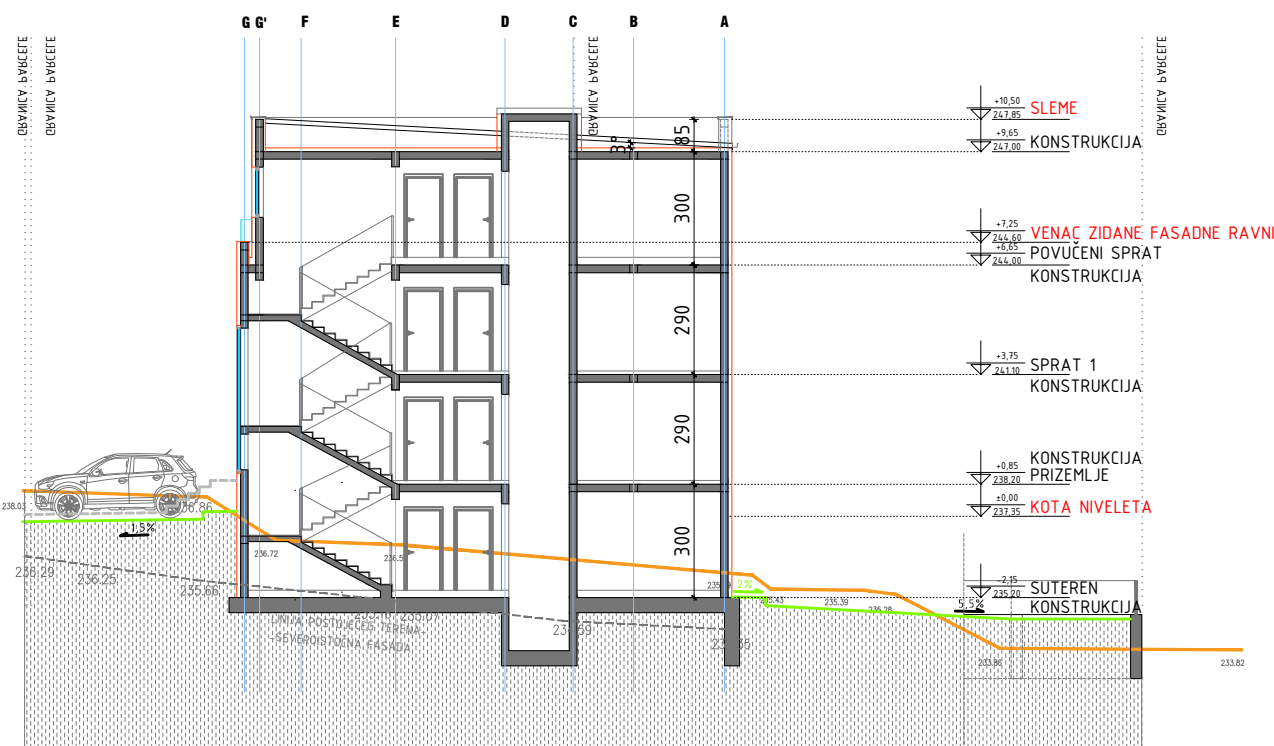
IZGLED KROVNIH RAVNI



PRESEK 1-1



PRESEK 2-2



STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE

KP. BR. 336/1, VRNJAČKA BANJA

OSNOVA SUTERENA

STAMBENI PROSTOR	BR.NAMENA PROSTORIJA	BR.JEDINICA	STRUKTURA	P=netto red
1. STAN br. 1		1	JEDNOSOBAN	43,88
2. STAN br. 2		1	JEDNOSOBAN	46,17
3. STAN br. 3		1	JEDNOSOBAN	51,82
UKUPNO				141,87

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			P=netto red	
H	HOL	I	/	6,89
L	LIFT		/	2,65
S	ZAJEDNIČKE OSTAVE	I	/	30,11
P	PROSTORIJA ZA SMESTAЈ PRIBORA ZA ODRŽAVANJE HIGIJENE ZGRADE	I	/	2,35
UKUPNO				42,00

UKUPNO NETO SUTERENA 183,87

BRUTO POVRŠINA SUTERENA P=223,83 m2

BRUTO SRPS POVRŠINA SUTERENA P=230,07 m2

OSNOVA SPRATA 1

STAMBENI PROSTOR	BR.NAMENA PROSTORIJA	BR.JEDINICA	STRUKTURA	P=netto red
1. STAN br. 8		1	JEDNOSOBAN	41,50
2. STAN br. 9		1	JEDNOSOBAN	43,30
3. STAN br. 10		1	JEDNOSOBAN	43,30
4. STAN br. 11		1	JEDNOSOBAN	41,50
UKUPNO				169,60

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			P=netto red
H	HOL SA STEPENISTEM	/	15,96
UKUPNO			15,96

UKUPNO NETO SPRATA 1 185,56

BRUTO POVRŠINA SPRATA 1 P=223,89 m2

BRUTO SRPS SPRATA 1 P=229,30 m2

OSNOVA PRIZEMLJA

STAMBENI PROSTOR	BR.NAMENA PROSTORIJA	BR.JEDINICA	STRUKTURA	P=netto
1. STAN br. 4		1	JEDNOSOBAN	41,50
2. STAN br. 5		1	JEDNOSOBAN	43,30
3. STAN br. 6		1	JEDNOSOBAN	41,11
4. STAN br. 7		1	GARSONJERA	30,99
UKUPNO				156,90

ZAJEDNICKE PROSTORIJE			P=netto red
PPREDPROSTOR	I	/	2,52
V VETROBRAN	I	/	3,57
H HOL SA STEPENISTEM	I	/	21,69
UKUPNO			27,78

UKUPNO NETO PRIZEMLJA 184,68

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA P=223,89 m2

BRUTO SRPS POVRŠINA PRIZEMLJA P=229,30 m2

OSNOVA POVUČENOG SPRATA

STAMBENI PROSTOR	BR.NAMENA PROSTORIJA	BR.JEDINICA	STRUKTURA	P=netto
1. STAN br. 12		1	JEDNOSOBAN	41,19
2. STAN br. 13		1	JEDNOSOBAN	43,30
3. STAN br. 14		1	JEDNOSOBAN	43,30
4. STAN br. 15		1	JEDNOSOBAN	41,19
UKUPNO				168,98

ZA JEDNICKE PROSTORIJE			P=netto red
H HOL SA STEPENISTEM	I	/	14,95
UKUPNO			14,95

UKUPNO NETO POVUČENOG SPRATA 183,93

BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA P=223,89 m2

BRUTO SRPS POVUČENOG SPRATA P=229,68 m2

ZBIRNI PREGLED STRUKTURE POVRŠINA

ETAŽA	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA	BRUTO SRPS POVRŠINA	BRGP NADZEMNO
SUTEREN	183,87	223,83	230,07	/
PRIZEMLJE	184,68	223,89	229,30	229,30
SPRAT 1	185,56	223,89	229,30	229,30
POVUČENI SPRAT	183,93	223,89	229,68	229,68
UKUPNO	738,04	895,50	918,35	688,28

***Površina neto korisna stambena P=637,35m2

ИДР

INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN

ИНВЕСТИТОР:

ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања
ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац, ТрстеникОБЈЕКАТ И
МЕСТО ГРАДЊЕСТАМБЕНИ СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
ОБЈЕКАТ
К.П. БР. 336/1, КО Врњачка БањаФАЗА
ПРОЈЕКТАИДЕЈНО РЕШЕЊЕ –
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ALFA KVADRAT

Проектантски Биро
ВРЊАЧКА БАЊА

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ:

Ђорђе ОСТОЈИЋ Д.И.А.
300 Н527 09

НАЗИВ ПРИЛОГА:

ОСНОВЕ И ПРЕСЕЦИ ОБЈЕКАТ

РАЗМЕРА:

1:200

ДАТУМ:

НОВ '22

БР.ПРОЈЕКТА:

53/22

БР.ПРИЛОГА

1

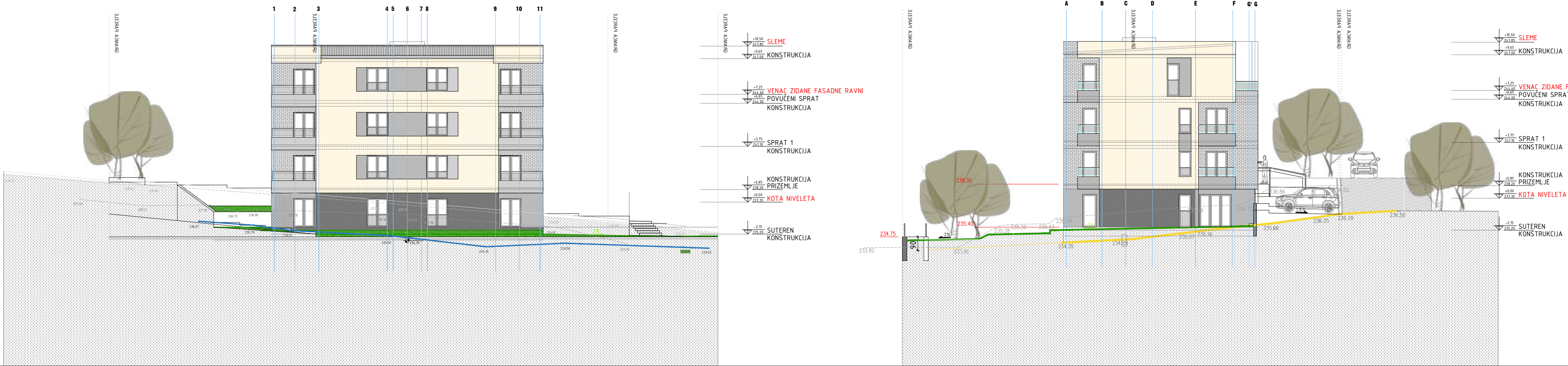
STAMBENI OBJEKT ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE
KP. BR. 336/1, VRNJAČKA BANJA



REFERENTNA MATERIJALIZACIJA



ИДР	□□□□□□ INTERACTIVE TECHNICAL DESIGN				ALFA KVADRAT Проектантско Биро ВРЉАЧКА БАЊА		
	ИНВЕСТИТОР:	ЈУГОВИЋ ДРАГАН, Врњачка Бања ЈУГОВИЋ НЕНАД, Милутовац, Трстеник		ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ: Ђорђе ОСТОЈИЋ Д.И.А. 300 Н527 09		ПРОЈЕКТАНТ: Ј. МИЈАТОВИЋ Д.И.А.	
ОБЈЕКАТ И МЕСТО ГРАДЊЕ	СТАМБЕНИ СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ К.П. БР. 336/1, КО Врњачка Бања		НАЗИВ ПРИЛОГА: ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА				
ФАЗА ПРОЈЕКТА	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ – – УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		РАЗМЕРА: 1:200	ДАТУМ: НОВ '22	БР.ПРОЈЕКТА: 53/22	БР. ПРИЛОГА	2



5. ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

5.1. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ



Огранак Електродистрибуција Краљево
Погон Врњачка Бања

Наш број: 518981/2-22

Место, датум: Врњачка Бања, 07.12.2022.

Драган Југовић

Боре Васиљевића бр. 011
36210 Врњачка Бања

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног слободностојећег објекта у Врњачкој Бањи на к.п. 336/1 на К.О. Врњачка Бања

Поводом Вашег захтева, наш број 518981/1-22 од 30.11.2022. године у којем тражите техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног слободностојећег објекта у Врњачкој Бањи на к.п. 336/1 на К.О. Врњачка Бања, након обиласка лица места и увида у приложену документацију и документацију погона Врњачка Бања, достављамо вам следеће услове:

1. Електроенергетски услови:

1.1. Снага будућег стамбеног објекта: 15 станова (11,04 kW), 1 лифт (17,25 kW) и 1 заједничка потрошња (11,04 kW))

2. Технички услови:

2.1 Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- Постојећи енергетски трансформатор 20/0,4 kV, 630 kVA у ТС „Школа 3“ заменити новим енергетским трансформатором 20/0,4 kV, 1000 kVA.
- Заменити постојеће VVC 24 kV осигураче 40 A, новим VVC 24 kV осигурачима 63 A.
- Постојећи НН блок у ТС 20/0,4 kV, 630(1000) kVA „Школа 3“ за снагу од 1000 kVA са 10 извода + ЈО који је у погону заменити новим НН блоком за снагу од 1000 kVA са 12 НН + ЈО извода што подразумева и пребацивање постојећих прикључних водова. Нови НН блок 0,4 kV мора да буде са трополним изолованим осигурачким летвама од 400 A, главним прекидачем називне струје од 1600 A са мерењем укупне електричне енергије и снаге.

- Прилагодити постојеће Си сабирнице између новог ЕТ-а и новог НН блока.
- Од ТС 20/0,4 kV, 2x630 (1000) kVA „Школа 3“, изградити кабловску канализацију са четири ПЕВГ цеви 90/80 mm постојећим коридором СН 20 kV кабловског вода Школа 3 – Дубрава 1 Борачка до наспрам стамбеног објекта изграђеног на к.п. 374/5 К.О. Врњачка Бања, а затим ивицом к.п. 375/12 К.О. Врњачка Бања према улици Хероја Маричића, даље извести подбушивање испод улице Хероја Маричића, па наставити до раскрснице улица Хероја Маричића и Боре Васиљевића. Од поменуте раскрснице наставити уз улицу Боре Васиљевића све до наспрам к.п. 336/1 К.О. Врњачка Бања, па кроз к.п. 336/1 К.О. Врњачка Бања до места прикључења на будућем објекту, односно до КПК-а. Кроз претходно изграђену кабловску канализацију поставити кабловски вод 1 kV типа XP00-A 4x150 mm² за напајање будућег објекта. На местима промене правца трасе и деоницама дужим од 40 m изградити типска каблска окна у складу са ТП-3. ЕД Србије. Испод будућих КПК-а изградити ревизионо окно димензија 0,8x0,8x0,8 m. За наведене радове је потребно прибавити решење о одобрењу за извођење радова.

2.2. Напон прикључења објекта: 3 x 230/400 V

2.3 Место прикључења објекта: Будући НН блок у ТС 20/0,4 kV, 2x630 (1000) kVA „Школа 3“

2.4 Врста прикључка: трофазни

2.5. Начин прикључења: подземно

- тип и пресек прикључка: кабл типа XP00-A 4x150 mm² постављеног у предходно изграђеној кабловској канализацији у ПЕВГ 90/80 mm цеви. Број каблова одредиће пројектант електричних инсталација.
- тип КПК-а: (3x400/X и 3x250/X) израђена од тврдог поликарбоната, приближних димензија 60 x 40 x 20 cm (ширина x висина x дубина), отпорна на УВ зраке, незапаљива, електроизолационог својства, опремљена бравицом са тробридим кључем. Испод КПК-а изградити ревизионо кабловско окно 0,8x0,8x0,8 m.

2.6. Инвеститор изградње објекта ће извести заштиту од напона додира ТНЦС систем, заштиту од напона корака и заштиту од пренапона.

2.7. Мерни уређај: Статичка вишефункционална бројила за директно мерење активне електричне енергије са могућношћу даљинског читавања података класе тачности 2. Бројило мора задовољавати IEC 62052, IEC 62053, IEC 62054, IEC 60529, IEC 60721 и DIN 43857. Бројило активне електричне енергије мора бити најмање класе тачности 1, односно индекса класе В 3x230/400 V, 5-60 A.

2.8. Место уградње мерних и заштитних уређаја: У улазном холу објекта или у надкривеном делу објекта, на увек доступном месту.

2.9. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК, интегрисан у бројилима.

Обрадили:

Ненад Разилић, маг. инж. електр. и рачунар.

Милан Јовановић, маг. инж. електр. и рачунар.



Директор одгранка

Никола Ђорђевић, дипл. инж. ел.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

"БЕЛИМАРКОВАЦ" ВРЊАЧКА БАЊА

ул. Жике Ваљаревића бр. 1, 36210 Врњачка Бања

Матични број: 21252794, ПИБ: 109844264, жиро рачун број: 160-463218-44

Број: 02-17030

Датум: 08.12.2022. године

Предмет: Израда техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта стамбеног објекта, који се гради на К.П. бр.336/1 К.О. Врњачка Бања, инвеститора Драгана и Ненада Јутовића, из Врњачке Бање и из Милутовца код Трстеника.

На основу захтева поднетог код предузећа ЈП "Белимарковац" под бројем 01-20761 од 30.11.2022.године, а на основу ситуације на терену и увида у постојећу документацију, издају вам се следећи:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

• ВОДОВОД:

Постојеће стање:

- У улици Боре Васиљевића постоји изграђена водоводна линија ПЕ ДН 110 мм пн 10 бари на дубини од око 1,2м у непосредној близини леве коловозне ивице, гледано према истоку.

Будуће стање (планирано стање за израду водоводног прикључка):

Будући стамбени објект који се гради на К.П. бр 336/1 К.О. Врњачка Бања могуће је прикључити на градску водоводну линију и то:

- За прикључење стамбеног објекта на градску водоводну линију пројектом потребно је предвидети прикључак на постојећу водоводну линију и предвидети израду везу "А" за предметне објекте на К.П. број 336/1 КО Врњачка Бања. Прикључна линија ће бити изграђена ПЕ материјала, а пречник исте ДН 63 мм пн 10 бари.

- Обавеза инвеститора је да изгради водомерну шахт-затварачницу, за поменути објекте, са пратећим фитингом. Такође обавеза инвеститора је да регулише односе око изградње прикључне водоводне линије, довођених нових количина воде кроз пројекат "Санације и реконструкције ЦС Витојевац", услове за прикључење на градску водоводну мрежу и израде техничке документације што ће се регулисати посебни Уговором између ЈП "Белимарковац" и подносиоца захтева. У противном објектос не може прикључити на градску водоводну мрежу.

- Пројектом предвидети за обе ламеле једно водомерно шахт-склониште за водомер на даљинско очитавање за будуће објекте, према техничким прописима и Одлуци о водоводу и канализацији. Водомерну шахт-затварачницу предвидети унутар грађевинске парцеле инвеститора, непосредно из регулационе линије, на удаљености максимално 5,00м од ивице парцеле. Водомерна шахт-затварачница мора осигурати заштиту уграђених водомера и арматуре од оштећења и смрзавања. Водомерна шахт-затварачница мора бити **водонепропусна** у складу са прописима о условима и техничким нормативима. Такође, водомерна шахт-затварачница мора бити прозрачна (светла). Горња плоча водомерне шахт-затварачнице мора бити изграђена од

армираног бетона јер ће се исте налазити у зони предвиђеној за паркинг. Отвор у горњој плочи покрити ливено-гвозденим поклопцем типине Ц400". Предвидети уградњу металних пењалица за безбедно спажање у исту. Поклопац водомерне шахт-затварачнице мора увек бити приступачан службама одржавања и просотр изада шахт поклопца не сме се предитети као паркинг место.

- Приликом одређивања димензија водомерног шахт-склопишта за обе фазе за уградњу водомера водити рачуна да минимално растојање између водомера, као и водомера и зида шахте буде 30cm, а дебљина зида шахте најмање 20cm. Минимална унутрашње димензија водомерне шахте-заварачнице на вези је 1,50*2,00м (унутрашња мера. Дубине истих, 1,80м (светла висина), дефинисати тако да дно шахте буде мин. 20cm испод коте дна цеви како би се омогућило нормалан рад и експлоатација. У водомерној шахт-заварачници предвидети уградњу главног водомера за санитарну воду. Водомери како индивидуални-појединачни водомери и главни за санитарну морају бити на даљинско очитавање. На КПброј 336/1КО Врњачка Бања на којој се граде објекти са укупно 15 точећих места, уградњу индивидуалних водомера за стамбене јединице пројектом предвидети унутар објекта у засебној просторији или постављање водомера у ормариће на свакој етажи.

- Минимални притисак који можемо обезбедити је 0,5 бар, како би се подмириле потребе за несметаним водоснабдевањем, потребно је пројектом предвидети поступјење за повећање притиска.

- Уколико дође до промене намене или габарита објекта у односу на податке достављене у захтеву дати технички услови не важе.

● ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Постојеће стање:

- У улици Боре Васиљевића на самој ивици КП бр. 235/1 и 337/3 КО Врњачка Бања постоји изграђена фекална канализациона линија Ø 200 мм и улични шахт на максималној дубини 1,00 од коте асфалта.

Будуће стање (планирано стање за израду канализационог прикључка):

- Прикључак на градску канализациону мрежу, за предметне објекте, пројектом је потребно предвидети на постојећу фекалну канализациону мрежу инвеститора да изврши реконструкцију фекалне канализационе линије Ø 200 мм, која се налази на КП број 235/1 и 337/3 КО Врњачка Бања, као и да изгради будућу прикључну фекалну канализациону линију ПВЦ мин. Ø 200мм уз обавезу решавања свих имовинско-правних односа
- Обавеза инвеститора је да предвиди израду ревизног канализационог шахта, пречника мин. Ø 1000мм.
- Обавеза инвеститора је да до прикључног канализационог шахта КШП доведе канализационе инсталације од предметног објекта. Обавеза инвеститора је да предвидети изградњу ревизног фекалног канализационог шахта уз строго вођење рачуна о падовима терена приликом изградње исте и прикључења у главну. Прикључна фекална канализациона линија мора бити минималног пречника 200мм. Прикључна цев мора бити на мин. 20cm висинског растојања од горење коте кинете у прикључној канализационој шахти КШП. (обавезан пад цеви од 1,5% до 2,5%)
- Обавезује се инвеститор да обезбеди несметан прилаз ревиционом канализационом шахту који је планиран у парцели инвеститора како би у случају евентуалних интервенција радници ЈП "Белимарковац" били у могућности да адекватно реагују.
- Обавеза инвеститора је да регулише односе и услове за прикључење на фекалну канализациону мрежу сразмерно оптерећењу исте и извођења грађевинских радова на самом прикључку од ревиционе кан. шахте у парцели до места прикључка у канализациони шахт КШП са ЈП "Белимарковац" које ће се регулисати се посебним Уговором између Ј.П. "Белимарковац" и подносиоца захтева.
- На градску канализациону мрежу се **НЕ ОДОБРАВА** прикључење подрунских и сутеренских просторија у склопу предметног објекта због опасности од потапања истих у случају подизања нивоа вода у канализационом систему на основу Општинске одлуке о водоводу и канализацији, Службени лист број 19 од 24.11.2014. године и одлуке о ВИК Службени лист број 39 од 29.12.2017, Члан 65, Став 1.

● **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:**

Постојеће стање:

- Атмосферске воде са платова и око објеката не смеју се укључити у фекалну канализациону мрежу на основи Општинске одлуке о водоводу и канализацији.

НАПОМЕНА:

- Саставни део ових услова је ситуација водовода, фекалне и атмосферске канализације
- Технички услови се издају за потребе израде УП условаи као такви се не могу употребити у друге сврхе.
- Обавезује се инвеститор да реши све имовинско правне односе који настану по питању обог предмета
- Обавеза инвеститора је да прикупи све потребне сагласности од надлежних органа, имаоца јавних овлашћења: Општинске стамбене агенције, ЕПС-а, Телекома и Интерклиме
- Технички услови важе 24 месеца од дана издавања.

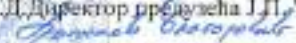
Обрада,


Ђурђа Благојевић, магистар инжењерства

Извршни Директор плана и развоја,


Маријана Станојевић, дипл. технолози

В.Д. Директор предузећа Ј.П. "Белимарковац",


Драгослав Благојевић, дипл. инж. грађ.





Mapomreke Nije javna isprava



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА" ВРЊАЧКА БАЊА
ЖИКЕ ВАЉАРЕВИЋА БР.1, 36210 ВРЊАЧКА БАЊА
ПИБ: 109466769, МАТ.БР.: 21187917

Тек.рн.бр. 200-2962300101908-23 Банка Поштанска штедионица

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА"
Број: 3500/2/2022
Датум: 05.12.2022 год.
ВРЊАЧКА БАЊА

Југовић Драган
Југовић Ненад
Врњачка Бања

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено слободностојећег објекта на к.п. бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања

Поштовани,

На основу захтева бр. 3500/2022 од 30.11.2022. године, за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, као и за добијање локацијских услова који се односе на изградњу стамбено слободностојећег објекта на к.п. бр. 336/21 К.О. Врњачка Бања, чији је инвеститор Југовић Драган и Југовић Ненад, достављамо Вам следеће услове који су у надлежности ЈКП "Бањско зеленило и чистоћа".

На основу Одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавању јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина ("Сл.лист Општине Врњачка Бања", бр.11/17-пречишћен текст) и Одлуке о измени и допуни одлуке о општем уређењу Врњачке Бање и одржавања јавне чистоће паркова, зелених и рекреационих површина и шетних стаза (бр. Одлуке 355-514/18 од 02.07.20.године) подносиоци захтева се морају придржавати следећих чланова Одлуке:

1

Члан 17.

Пре отпочињања изградње објекта, инвеститор је у обавези да са јавним предузећем, привредним друштвом односно предузетником, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене закључи уговор о појачаном одржавању са депозитном клаузулом у новчаној вредности једнакој вредности 10 пуних цистерни са водом по Ценовнику тог јавног предузећа, привредног друштва односно предузетника, а која ће бити активирана уколико се возилима која користи инвеститор при изградњи објекта на површинама јавне намене изнесе блато или друга нечистоћа. Чишћење из става 1. овог члана ће извршити предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење послова комуналне хигијене, о трошку инвеститора, по уговору из става 1.овог члана, а по налогу саобраћајног, односно комуналног инспектора.

Члан 33.

Комунални отпад из стамбених и пословних објеката прикупља се у типским посудама за смеће. Обавеза је сваког власника, односно корисника стамбеног и пословног простора да поседује одговарајућу посуду за смеће. Посуде за комунални отпад за новоизграђене стамбене објекте (колективног становања) набавља инвеститор у броју одређеном техничком документацијом, а одржавање и замену посуда за комунални отпад врши овлашћени вршилац комуналних услуга. Посуде за комунални отпад за новоизграђене пословне објекте и привремене објекте (мањи монтажни објекти, киосци, тезге и сл.) набавља власник објекта у броју који одреди овлашћени вршилац комуналних услуга. Корисници услуга који немају типизираних судове за прикупљање смећа, односно имају неодговарајуће судове, дужни су да



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БАЊСКО ЗЕЛЕНИЛО И ЧИСТОЋА“ ВРЊАЧКА БАЊА
ЖИКЕ ВАЉАРЕВИЋА БР.1, 36210 ВРЊАЧКА БАЊА
ПИБ: 109466769, МАТ.БР.: 21187917

Тек.рн.бр. 200-2962300101908-23 Банка Поштанска штедионица

исте набаве, односно замене новим судовима, у року од 8 дана од дана пријема решења органа управе надлежног за послове комуналне инспекције. Постављање посуда за комунални отпад на грађевинским парцелама породичних објеката, врши се у дворишту до улице тако да буду приступачне возилу за одвожење комуналног отпада. Постављање посуда за комунални отпад на грађевинским парцелама планираним за изградњу вишепородичних односно пословних објеката, врши се на основу грађевинске дозволе за изградњу наведеног објекта, чији је саставни део пројекат партерног уређења грађевинске парцеле са местом одређеним за постављање посуда за комунални отпад.

Члан 34.

Судове за смеће поставља предузеће, привредно друштво односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова. Број и тип судова за смеће утврђује се по величини простора са ког се врши изношење смећа и то:

-код предузећа и установа на 200 m² поставља се један контејнер;

-код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл.) на 50 m² поставља се један контејнер;

Уколико је пословни простор мањи од 50 m², власници односно корисници пословног простора су дужни да се удруже и заједнички изврше набавку контејнера, у супротном набавку контејнера извршиће предузеће, привредно друштво, односно предузетник, којем је поверено вршење тих послова- надлежна служба на терет корисника простора;

Код индивидуалних домаћинстава на 10 домаћинстава поставља се један контејнер или једна канта по домаћинству;

Код стамбених зграда колективног становања, на сваких 15 станова поставља се један контејнер.

II

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“ као управљач заштићеног природног добра „Паркови Врњачке Бање“ нема ингеренцију над површинама које нису у границама заштићеног природног добра. Уколико на парцели постоји стабло за сечу, инвеститор подноси захтев Општинској комисији за сечу стабала ван шуме.

Напомена: Потврда за издавање техничких услова и депозитна клаузула врши се по важећем ценовнику ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“.

С поштовањем,

ЈКП „Бањско зеленило и чистоћа“

Директор:
Момчило Крстић, мастер економиста





PREDUZEĆE ZA INŽENJERING I PROMET

INTERKLIMA d.o.o.

Kneza Miloša 161, 36210 Vrnjačka Banja, Srbija

Sektor za gas: tel. +381 36 618 740, tel. +381 36 622 210, +381 36 622 211 • Direkcija: tel. +381 36 632 442
E-mail: gas@interklima.rs • www.interklima.rs • Matični broj 07378572 • PIB 100919962 • Šifra delatnosti 4322



Наш број : 2-1184
Датум: 01.12.2022.

Југовић Драган
Ул. Боре Васиљевића 011
Врњачка Бања
л.к. бр. 004433908

**ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА
ДИСТРИБУТИВНУ ГАСОВОДНУ МРЕЖУ**

На основу захтева „INTERRA LAND PLAN“ д.о.о. Врњачка Бања од 30.11.2022, за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта и за добијање Локацијских услова у поступку Обједињене процедуре, за изградњу стамбеног слободностојећег објекта на к.п. бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања, инвеститори – Југовић Драган и Југовић Ненад, прописују се следећи

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за изградњу објеката у зони дистрибутивне гасоводне мреже

Увидом у техничку документацију дистрибутивне гасоводне мреже Врњачка Бања утврђује се следеће:

У улици Боре Васиљевића у близини катастарске парцеле бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања, на којој је предвиђена изградња стамбеног слободностојећег објекта изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од ПЕ цеви **ДН90мм**.

Положај изведеног гасовода у зони катастарске парцеле бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања дат је на скици у прилогу.

У случају да је потребно извршити ископ у близини изведеног гасовода, обавезно назначити у пројекту габарите ископа, ради одређивања површине у којој је потребно вршити ручни ископ. Ручни ископ се мора вршити на минималном одстојању од 1м од изведеног гасовода и обавезно уз присуство Дистрибутера.

На местима укрштања будуће инфраструктуре предметног стамбеног објекта са постојећом гасоводном мрежом, дозвољено је минимално светло растојање од 20 цм, а при паралелном вођењу подземних водова са постојећим гасоводом, светло растојање од мин 40 цм.

Није дозвољено постављање објекта изнад изведеног гасовода.

Удаљеност темеља од гасовода мора да износи минимум 1,00 м.

Сва евентуална оштећења гасовода приликом извођења предметних радова падају на терет инвеститора.

Пре почетка извођења земљаних радова у зони гасовода, Инвеститор је у обавези да поднесе захтев Интерклими д.о.о. за обележавање постојећих гасних инсталација и за добијање сагласности за извођење радова у зони гасовода.

ТЕХНИЧКИ И ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ за прикључење објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу

1. Како би се предметни објекат прикључио на дистрибутивни гасовод потребно је изградити **прикључни вод**, одговарајућег пречника, од полиетиленских цеви за гас *PE 100, SDR 11 (S-5)*. Прикључење ће се извести на најпогоднијем месту на делу дистрибутивне мреже у зони предметне катастарске парцеле у складу са приложеном ситуацијом.

За задовољење енергетских потреба предметног објекта потребно је обезбедити природни гас изградњом гасних прикључака и уградњом мернорегулационих сетова одговарајућег максималног капацитета, улазног радног притиска 1-4 bar и одговарајућег излазног притиска.

Могуће су две варијанте прикључења на гасоводну мрежу:

Варијанта 1: До објекта довести групни прикључак за одређен број станова или за сваки стан посебан прикључак. Мерни сет за групни прикључак се састоји од једног регулатора и одређеног броја мерача смештених у један заједнички ормар. Сваки стан би на овај начин имао засебно мерење потрошње гаса. Димензије и положај сетова за групне прикључке зависи од броја мерача, тј. од положаја и броја станова који би се навезали на један групни прикључак.

Варијанта 2: Заједнички гасни прикључак за целу зграду, са мерним сетом који напаја гасну котларницу или гасни генератор. У овој варијанти цела зграда би имала једно заједничко мерење потрошње гаса. Дистрибуција топлотне енергије од котларнице (или гасног генератора) до потрошача није у надлежности дистрибутера гаса.

Мернорегулациони сетови се лоцирају или на регулационој линији, или у непосредној близини објекта у складу са техничким прописима

Прикључни гасовод се пројектује и гради у складу са *Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл. Гласник РС”, бр. 86/2015)*.

За изградњу прикључка потребно је да Инвеститор поднесе *Захтев за прикључење предметног објекта на ДГМ Врњачка Бања*.

Захтев из овог става садржи податке о:

- власнику објекта,
- објекту за чије се прикључење тражи издавање одобрења за прикључење (адреса, врста, локација објекта на копији катастарског плана),
- намена објекта,
- опис објекта (спратност, број стамбених и пословних јединица, просечна површина јединице за грејање и др.),
- капацитету и радном притиску гаса,
- намени потрошње природног гаса.

На основу поднетог Захтева издаје се *Решење о одобрењу прикључења* којим се дефинишу технички услови и трошкови прикључења и склапа *Уговор о прикључењу* између Инвеститора и Интерклиме.

2. Унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) пројектовати у свему према важећем Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације и изменама и допунама овог Правилника, Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница, према важећем Закону о планирању и изградњи, Закону о енергетици, Уредби о условима за испоруку природног гаса, као и интерним техничким прописима дистрибутера за пројектовање и извођење УГИ и гасних котларница, на један од следећих начина:

Варијанта 1: У свакој стамбеној јединици пројектовати независну унутрашњу гасну инсталацију, тако да се омогући независно читавање потрошње природног гаса за сваку од стамбених јединица. За сваку јединицу предвидети довођење УГИ до мерача одговарајућег типа и капацитета. Пројектом предвидети одговарајуће димњаке за сваку од стамбених јединица за одвођење продуката сагоревања изнад кровних равни.

Варијанта 2: Предвидети заједничку гасну котларницу или гасни генератор за целу зграду. Предвидети заједнички димњак одговарајућих димензија за одвођење продуката сагоревања изнад кровне равни, као и одговарајућу просторију која ће задовољити потребне услове за пројектовање и изградњу гасне котларнице или локацију за гасни генератор.

3. За пуштање гаса у инсталацију УГИ, поред претходно склопљеног Уговора о прикључењу на дистрибутивну мрежу потребно је следеће: Уговор о снабдевању природним гасом, употребна дозвола или дозвола за пробни рад, односно решење о одобрењу извођења радова за унутрашњу гасну инсталацију (УГИ) у складу са законом којим се уређује планирање и изградња објеката, са позитивним извештајем комисије за технички преглед УГИ формиране у складу са законом који уређује планирање и изградњу уколико се ради о објекту који је изграђен на основу грађевинске дозволе којом није обухваћена УГИ, Идејни пројекат унутрашње гасне инсталације, Аксонометријску шему са уцртаним прикљученим гасним трошилима оверену од стране одговорног извођача УГИ, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању електричних параметара, Извештај акредитоване лабораторије о испитивању унутрашње гасне инсталације на чврстоћу и непропусност, Елаборат о атестима о уграђеном материјалу (не старији од 2 године), Атести заваривача са доказом о њиховом стварном ангажовању на предметном објекту, Решење одговорног извођача радова, Решење - извод из АПР-а за извођача радова са шифром делатности која упућује на предметне радове, Упутства за руковање унутрашњом гасном инсталацијом, Сервисни лист о уграђеним гасним апаратима, Потврду о исправности димњака, уколико се на њега прикључују гасни апарати

Ови услови важе једну (1) годину од дана издавања.

Прилог:

1. Скица изведеног гасовода од ПЕ цеви у зони к.п.бр. 336/1 К.О.Врњачка Бања

Обрадила:

Оливера Башић

Оливера Башић, дипл.инж.грађ.

Директор:

Загорка Чеперковић

Загорка Чеперковић, дипл.инж.маш.





36210 Врњачка Бања, Војвођанска 3-5. Тел/Факс: 036/612-628; e-mail: osavbanja@mts.rs

Број: 350-2043/22-1

Датум: 30.11.2022. год.

Југовић Драган, ул.Боре Васиљевића 011, Врњачка Бања
Југовић Ненад, Милутовац бб, Трстеник

На основу захтева (наш број 350-2043/22 од 30.11.2022 год.), за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, на к.п. број 336/1 К.О. Врњачка Бања, а у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13,132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/2021), Закона о општем управном поступку („Сл. лист РС“ број 18/16 и 95/2018-аутентично тумачење), Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018.) обавештавамо вас следеће:

Имајући у виду достављену документацију:

- Ситуациони план

и документацијом којом располаже „ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА“ предметна парцела (к.п. 336/1 К.О. Врњачка Бања), се налази дуж објекта из наше надлежности:

- К.П. 235/1 К.О. Врњачка Бања (улица Боре Васиљевића).

При изради Урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, на к.п. број 336/1 К.О. Врњачка Бања, потребно је испунити следеће услове:

- Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018) и Закона о планирању и изградњи(Службени гласник РС бр. 72/09,81/08-испр. 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12,43/12-Одлука УС 50/13-Одлука УС, 98/13-132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), као и са планским документом за то подручје.
- Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на 235/1 К.О. Врњачка Бања (улица Боре Васиљевића), планирати као приоритет безбедно одвијање саобраћаја на предметним улицама.
- Пројектом предвидети приоритет саобраћаја на 235/1 К.О. Врњачка Бања (улица Боре Васиљевића).
- Узимајући у обзир садржај објекта, мишљења смо да се планским решењем може прихватити следеће саобраћајно решење:
 - Приступ предметној парцели могуће је формирати 235/1 К.О. Врњачка Бања (улица Боре Васиљевића).
 - Полупречник леве дефинисати у свему сходно меродавном возилу.
 - Са осталим прописаним дужинама прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике ширег окружења локације и у свему у складу са ЈУС У.Ц.050 1990 Пројектовање путева, површински чворови, технички услови.
- ✓ Решити прихватање и одводњавање површинских вода будућих саобраћајних прикључака и ускладити са системом одводњавања
- ✓ Сходно члану 38. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима.
- ✓ Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, тако да објекти високоградње у склопу Урбанистичког пројекта морају бити у складу са чланом 32 и 33 Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018).
- ✓ Сходно члану 37. Закона о путевима("Сл. гласник РС", број 41/2018 и 95/2018), забрањено је подизање ограда, дрвећа и засада поред јавног пута, на начин којим се омета захтевана прегледност јавног пута и угрожава безбедност саобраћаја.



36210 Врњачка Бања, Војвођанска 3-5. Тел/факс: 036/512-628; e-mail: osavbanja@mts.rs

- ✓ Решење саобраћајног прикључења 235/1 К.О. Врњачка Бања (улица Боре Васиљевића), је могуће остварити у складу са напред наведеним и важећим прописима и нормативима из ове области.

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења, по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви, и на којима се Општина Врњачка Бања води као корисник, или је Општина Врњачка Бања правни следбеник.

Општи услови за постављање предметних инсталација:

- Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод пута.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута евентуално спољње ивице коловоза, увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута(ножица насипа трупа пута или спољње ивице путног канала), изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Трошкови издавања техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта падају на терет инвеститора и износе укупно 6000,00 динара. Уплату извршити на жиро рачун број 840-1095668-66 сврха плаћања издавање техничких услова за израду урбанистичког пројекта, позив на број 10-115011036627.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се поднети жалба Општини Врњачка Бања, у року од 8 дана по пријему решења, уз приложени доказ о уплати прописане републичке административне таксе, непосредно или посредно преко Општинске стамбене агенције Врњачка Бања.

Обрадила:

Драгана Милошевић Лукић
Драгана Милошевић Лукић, д.п.п



Директор:

Бранислав Бежановић
Бранислав Бежановић, дипл.екон.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 493699/2 -2022

ДАТУМ: 12.12.2022.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Краља Петра I 28, Крагујевац

ДРАГАН ЈУГОВИЋ

**Врњачка Бања
Боре Васиљевића 11**

НЕНАД ЈУГОВИЋ

**Трстеник
Милутовац бб**

**ПРЕДМЕТ: Технички услови - урбанистички услови за изградњу и прикључење за
стамбени објект на јавну телекомуникациону мрежу**

Сходно Закону о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС бр. 44/10), и Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14 члан 11. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем „Сл. Гласник РС“ бр 113/15), а на основу вашег захтева од 01.12.2022. године којим тражите услове за **стамбени објект** на КП бр. 336/1 КО Врњачка Бања, утврђено је да у околини планираних радова не **постоје телекомуникационе инсталације**, па се сагласност издаје под следећим условима

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА СПОЉНУ ТК ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Потребно је да инвеститор изгради ревизионо окно 1(**према улици Боре Васиљевића**), димензија 1.2х 1.2х 1.2 м са лаким поклопцем „Телефон“. Од ревизионог окна до објекта најближим путем кроз, по могућству заједничке подрумске просторије, положити 2 РЕ цеви Ø40 mm до ОДО ормана, и завршити их на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
2. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално $r = 2,3m$, ради несметаног провлачења каблова. Место

- савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
3. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
 4. Новоизграђена спољна инфраструктура **мора бити геодетски снимљена**.

УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

С обзиром да се објект гради у зони где је планирана **GPON мрежа (Гигабитна пасивна оптичка мрежа), односно оптика до стана (FTTH))**, потребно је да пројектант приликом пројектовања објекта, као и целокупне инфраструктуре потребне за изградњу објекта, испоштује следеће услове:

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ITO ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телекомове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објекта**.
2. С обзиром да се ради о пословно-стамбеном објекту где су станови са једном или више соба (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, повезују рачунари и STB уређаји (један или више) који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем. STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) оствариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у дневној соби, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између соба (за стамбене јединице са више соба) и да поменуте каблове заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.
7. ZOK у свакој стамбеној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде, на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД). Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.
9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO

орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.

10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења $< 30 \Omega$, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F $\varnothing 16\text{mm}^2$.
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају.
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуто кутије до ZOK у стану. Од поменуто спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника $\varnothing 16\text{mm}$ до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије.
13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника $\varnothing 50\text{mm}$ од ODO ормана до последње спратне кутије (препука да се са поменуто цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану је обавеза инвеститора.
15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево $\varnothing 50\text{mm}$ увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекомова опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

Обавеза инвеститора је набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар објекта, затим негоривих црева за вертикални и хоризонтални развод оптичког и бакарног кабла унутар зграде, набавка и уградња уградних спратних ормана и разводних кутија, као и уградња бакарних приступних и инсталационих каблова. Обавеза инвеститора је такође и разводна мрежа УТР кабловима по стану.

Телеком ће, према захтеву инвеститора за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити оптичке каблове, од окна, до ZOK-а.

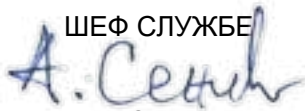
Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев инвеститора, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома.**

ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима

- о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија“ а.д..
2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних тк објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања.
 3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне тк канализације, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.
 4. Важност обновљених услова је **годину дана** од дана издавања обновљених локацијских услова. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.
 5. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Службу за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора.
 6. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.
 7. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова, као и пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.
 8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).
 9. Дати услови и сагласност се односе само на израду тк инсталације, тк концентрације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ

Александар Сенић, дипл.инж.

6. ПРАВНА И ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија

ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове

Број:350-650/22

Дана:29.11.2022

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17 тел: 036/601-220

Општинска управа – Одсек за урбанизам, еколошке, имовинско-правне и стамбене послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Југовић Драгана, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/2010) и Плана генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/16, 29/19-пречишћена верзија са планом детаљне регулације - Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/21–измена и допуна, 20/2022 – сепарат, 33/2022–сепарат и 37/22-измена и допуна) и члана 30. став 4. Одлуке о организацији Општинске управе Општине Врњачка Бања („Сл.лист Општине Врњачка Бања“, 27/16 и 23/17), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 336/1 К.О. ВРЊАЧКА БАЊА

ПОДАЦИ РГЗ, КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

*** подаци су преузети из јавне базе података катастра непокретности, са датумом ажурности 16.11.2022.

к.п.бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања	
површина парцеле	748 m²
врста и начин коришћења земљишта:	
земљиште у грађевинском подручју	
– земљиште под зградом и другим објектом	95 m ²
– земљиште уз зграду и други објекат	485 m ²
– њива 3.класе	168 m ²

ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ:

носиоци права:

к.п.бр.336/1 Југовић (Милутин) Драган

(својина приватна, 1/2)

к.п.бр.336/1 Југовић (Милутин) Ненад

(својина приватна, 1/2)

План који је био на снази на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр.49/92)

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште. Предметна парцела је била у обухвату Генералног урбанистичког плана Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, који је био на снази 15. јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), и била је у зони индивидуалног становања. Парцелама није промењена намена на основу закона и одлуке надлежног органа, на основу свега наведеног, не постоји обавеза плаћања промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

Кат. парцела бр. 336/1 К.О. Врњачка Бања обухваћене су Планом генералне регулације Врњачке Бање („Сл. лист општине Врњачка Бања“, бр. 27/16, 29/19-пречишћена верзија са планом детаљне регулације - Центар 1 аутобуска станица и планом детаљне регулације СТ-3 Липова, 55/21-измена и допуна, 20/2022 – сепарат, 33/2022-сепарат и 37/22-измена и допуна), налазе се у оквиру урбанистичке целине Р2 док се к.п.бр. налази у оквиру урбанистичке целине 2-2.

ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ:

» К.п.бр. 336/1: ЗОНА СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА "С2в"

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

» К.п.бр. 336/1: северни део парцеле у регулацији у појасу саобраћајнице (графички прилог РЕГУЛАЦИЈА).

МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ / ПРИМЕНА ПЛАНА:

Обавезна израда урбанистичког пројекта

У зонама апартмана (АП1, АП2, АП2+) или породичног становања С2 и С2в, дозвољена је градња и на парцелама које су мање од планом предвиђене величине - искључиво породичног стамбеног објекта, уз пропорционалну редукцију урбанистичких параметара и обавезну израду Урбанистичког пројекта.

III зона заштите - шира зона санитарне заштите је формирана у складу са релевантним елаборатима заштите изворишта, на нешто проширена ширим обухватом водоносних слојева Врњачке Бање применом различитих релевантних критеријума од којих је најшири - сливно подручје геоморфологије Врњачке Бање, које је усмерено према водоносним зонама. Одређене мере санитарне заштите (чл.27 Правилника) су уграђене у провилауређења и грађења овог плана у целини.

У III зони заштите могуће је изузетно одобрити превоз опасних материја и изградњу хелидрома, у колико се одговарајућим Елаборатом о процени утицаја те активности на заштиту изворишта (уз учешће стручних лица хидрогеолога) - утврди таква могућност.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Регулациона линија јесте линија која дели површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ дате су у графичким прилозима РЕГУЛАЦИЈА и АНАЛИТИЧКА КАРТА, и посебном прилогу КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

(5699)		X=7491600,18	Y=4831448,29
(6016)		X=7491631,38	Y=4831462,69
(6060)		X=7491635,18	Y=4831464,00
R=20.00м са центром	у	X=7491639,76	Y=4831444,54
(6102)		X=7491639,17	Y=4831464,53

Линија I: 5699-6016-6060-6102 (сегмент 6016-6060-6102 је део кружнице полупречника $r=20.00\text{м}$ са центром у тачки X=7491639,76 Y=4831444,54) југоисточна регулациона линија приступне саобраћајнице (Ул. Боре Васиљевића). Грађевинска линија је паралелна са регулационом линијом и на растојању је од 3,0м од ње.

Комплетан простор регулације (простор ограничен регулационим линијама) који садржи улице (са тротоарима, банкнама, потребним простором за уличне грађевинске објекте, зеленило, инфраструктурне коридоре и сл.), скверове, пјачете уз улице, као и зоне намене тргови, припада просторима планираним за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса и који су у јавној својини - у складу са посебним законом.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелацију у складу са Законом.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ:

У овим правилима грађења су дати урбанистички параметри за изградњу и коришћење парцеле. У зависности од значаја, сложености урбанистичке структуре и планиране физичке структуре - организација и уређење парцеле је дато комбиновањем различитих параметара али увек у мери која је потребна за издавање локацијских услова. Општа правила грађења важе на целој територији плана осим ако посебним правилима није одређено другачије.

• Елементи урбанистичке регулације :

Регулациона линија (Р.Л.) је планирана граница између парцеле јавне намене и парцеле других намена. Ове границе парцела верификовати у катастру у првом кораку примене плана -у случајевима када је планирано проширење парцела јавне намене-изузимањем делова парцеле осталих намена.

• Елементи искоришћења површине парцеле :

Површина основе објекта :

- површина обухваћена зидовима - затворени простори
- површина обухваћена крововима - покривени простори

Процент заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима, а највећа дозвољена вредност за појединачне парцеле по зонама дата је у Посебним правилима грађења

Површина зеленила:

- површина под ниским зеленилом - површина земље заузета зеленилом (трава, жбуње, цвеће и сл.)
- површина под високим зеленилом - површина покривена зеленилом (крошње биљака)

Процент зеленила је однос површина под зеленилом(на тлу) и укупне површине грађевинске парцеле изражен у процентима.

Остале површине - намењеним комуникацијама, саобраћају и сл.

• Величина и позиција објекта које је могуће градити на парцели је одређена на различите начине, употребом следећих параметара :

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир свих надземних површина етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). Површина надземног дела објекта је онај део површине, чија је ката пода изнад коте терена.

Индекс изграђености - количник БРГП-а објекта и укупне површине грађевинске парцеле, а дозвољена вредност за одређене зоне је дата у Посебним правилима грађења и примењује се на парцелу (ако другачије није назначено).

Висина објекта - тачна величина висине објекта (и/или делова објекта):

- висина венца : висина фасадне равни ; преломна тачка почетка кровне косине,
- висина слемена : највиша тачка тачка крова - целокупног објекта.

Грађевинске линије (Г.Л.) - линије које одређују минималну дозвољену удаљеност надземног дела објекта од регулационе линије или - линије које обавезују да се на њих постави фасада објекта; дате су на графичком прилогу. Осим основне грађевинске линије, понегде су одређене посебне грађевинске линије партера (приземног дела објекта) **Г.Л.парт** и/или последњег спрата (етаже) **Г.Л.пo.ет.**

Друга ограничења у смислу удаљености од других објекта, граница парцела и сл.

Индекс изграђености и проценат заузетости парцеле се рачунају само на надземне делове објекта.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА - величина, облик и организација

Грађевинска парцела треба да има површину, ширину и облик који омогућава изградњу објекта планиране намене у складу са правилима грађења и техничким прописима и да има приступ на јавни пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Парцела се може делити или укрупњавати у оквирима правила датих у овом плану.

Грађевинска парцела се не може делити или смањивати испод мере која је одређена овим планом, осим у случају изузетних изузимања делова парцела за формирање регулације саобраћајница и комуналних коридора. Приликом дељења парцеле, неопходно је поштовање и других елемената урбанистичких правила као што су : проценат заузетости и индекс изграђености парцеле.

У зонама апартмана (АП1, АП2, АП2+) или породичног становања С2 и С2в, дозвољена је градња и на парцелама које су мање од планом предвиђене величине - искључиво породичног стамбеног објекта, уз пропорционалну редукцију урбанистичких параметара и обавезну израду Урбанистичког пројекта.

У складу са Законом превиденом процедуром, могуће је одређивање – издајање парцеле за редовну употребу објекта.

За потребе формирања парцела за редовну употребу објекта у поступку озакоњења у густо изграђеним деловима насеља, минимална површина парцеле, само у овим случајевима, може да буде мања од минималне прописане за зону у којој се објект налази, уколико је испуњен услов да се остави најмање 1 м око објекта.

Промена граница грађевинске парцеле се остварује по процедури Закона о планирању и изградњи, а на основу услова и правила која су дата у овом плану.

Објекти на грађевинској парцели организују се, односно постављају у односу на границе парцеле и постојеће објекте, у складу са начином коришћења објекта и простора, а према правилима утврђеним у односу на врсту намене планираних објекта, уз уважавање затеченог начина организације парцела у зони - блоку.

- На парцели на којој се гради објект неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 м за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објект.
- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 3,0 м. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објект на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- као полуатријумски - објект додирује три линије грађевинске парцеле.

Објект не може бити постављен на границу парцеле или на растојању од границе парцеле (објекта) мањем од прописаног – без сагласности суседа, осим ако правилима грађења није предвиђена изградња (обострано и/или једнострано узидани објект).

У посебним правилима грађења су за сваку зону дати дозвољени типови поставке објекта.

Правила о међусобној удаљености објекта су дата у посебним правилима грађења и не односе се на помоћне објекте.

У колико графичким прилогом регулације није дата грађевинска линија – минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије (улице или реке) је 5м

ВИСИНА ОБЈЕКТА

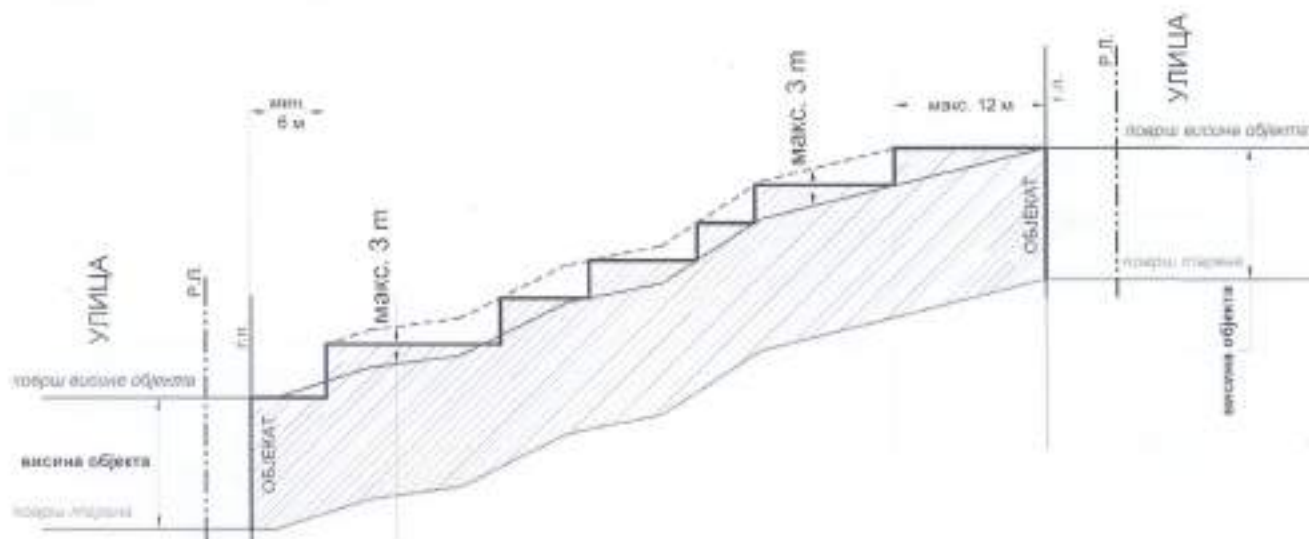
Висина објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно максимално дозвољеном висином објекта. Максимално дозвољене висине су дате у посебним правилима грађења за зоне где је висина релевантан критеријум.

Коме терена су елементи геодетског снимка - постојећег стања.

На косом терену висина објекта прати конфигурацију терена и одређује је - **површ висине објекта**.

Површ висине објекта је - површ постојећег терена подигнута за меру висине објекта која је одређена посебним правилима грађења.

Референтна линија планиране висине је линија нагиба улице (терена) подигнута (вертикално) за вредност планиране максималне висине – **површ висине објекта**.



Висина објекта према регулацији (Р.Л.), ако је пад терена управан на ту регулациону линију - не сме да пређе задату висину објекта.

Висина објекта према регулацији (Р.Л.) ако је пад терена прати правац регулационе линије - дуж правца пада терена, када објекат степенасто прати његову конфигурацију, висина објекта не може прећи површ висине објекта за више од 3,0 м.

За објекте на регулационој линији и на растојању од 5 м и мање од рег. линије :

Висина венца (одн. слемена) објекта је удаљење венца последње етаже у равни фасадног платна (одн. слемена) објекта, од које приступне саобраћајнице, односно јавне површине на коју је оријентисана фасада (саобраћајница, пешачка стаза поред реке, парк, променада и сл.);

За објекте који су повучени у односу на регулациону линију више од 5 м и обухват подјездине ЦЦ-БУС :

Висина објекта је растојање од нулте које објекта до које венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта која је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Венац је обликовни елемент завршетка фасадне равни и може бити истурен из фасадне равни макс. 30cm. Код косих кровова висина венца је пресек вертикалне равни фасаде и равни крова. Код повучене етаже висина венца је висина зидаог дела фасадне равни (транспарентне или стаклене оgrade се не рачунају). Увучени спрат прати уличну регулацију - обавезно је повлачење етаже на страни објекта према регулацији јавне (бочно није обавезно) - у колико у гарф, прилогу регулације није додатно дефинисана грађевинска линија повучене етаже.

Интстацациони елементи објекта на равном крову (лифт кућица, машински блок, димњак и сл.) могу прећи задату максималну висину објекта до 4м у колико су удаљени:

- мин 3м од задате грађевинске линије повученог спрата, односно 4,5м од задате грађевинске линије објекта,
- мин 1,5м од осталих фасадних равни објекта

За објекте у зонама центра "Ц" меродавна је једино кога приступне регулације.

У случају када је објекат (објекти или делови већих објеката) оријентисан на више различито нивелисаних јавних површина или на улицу у паду - поштовати задате висине у односу на сваку регулацију - висине објекта треба да прате висине релевантних јавних површина.

Правила за висину објекта важе за изградњу нових и за доградњу постојећих зграда.

Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зонам мање спратности обезбедити складно повезивање венца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката се односи на висину венца објекта. Одступање од 1/5 спратне висине (ниже или више од венца постојећег објекта) се рачуна за складно повезивање.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објеката је дата појединачно за сваку зону, где је то релевантан критеријум - у посебним правилима грађења.

Светла висина етаже намењене пословним и/или јавним садржајима је : мин. 2,80м ; макс. 4,50м

Светла висина етаже намењене становању/боравку је мин. 2,60м; макс. 3,20м.

За објекте који у приземљу имају пословне и/или јавне садржаје - кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара(денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

КОТА ПРИЗЕМЉА

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује утачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде

оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ ОБЈЕКТА

Надземни грађевински елементи /делови објекта - могу прећи грађевинску линију (рчунајући хоризонталну пројекцију испада), и то:

- Излози локала - 0,30 m по целој висини,
- Конзоле рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m,
- Затворени испади на објекту (еркери, дократи) макс. до 1,2m, а отворени испади на објекту (балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) максимално до 1,60m - и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију. Укупна површина ових грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.
- Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Испади на објекту (еркери и сл.) су додатни елементи, а не главна фасадна раван. Грађевинска линија се односи на главну фасадну раван, а не на еркере.

Еркери који садрже отворе и терасе, морају бити удаљени од отвора суседног стана – мин. онолико колико тај еркер излази из фасадане равни (45° хоризонтална пројекција). 

Отворене спољне ступенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м, ако савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена – улазе у габарит објекта. Ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изузетно, отворене спољне ступенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

При изградњи двојних објеката или објеката у низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Светларник је површине у основи мин. $0,5\text{ м}^2$ по дужином метру фасаде али не мањи од 6 м^2 .

Надземни грађевински елементи / делови објекта не могу прелазити регулациону линију (рачунајући хоризонталну пројекцију испода), осим (уз посебну сагласност надлежног управљача јавне површине) у следећим случајевима:

- излози локала - 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода локала у приземљу;
- конзолне рекламе, фирме, натписи - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
- ступениште којим се приступа реконструисаном подруму или подигнутом приземљу могу да изађу и ван регулационе линије до максимално 1 м уколико је ширина (преосталог) тротоара минимално 3,0 м.
- платнене расклопне надстрешнице или транспарентне конзолне браварске надстрешнице до 2 м, на висини изнад 3,00 м.

Подземни делови објеката :

- Подземни делови објеката, гараже, склоништа и сл., на грађевинским парцелама остале намене могу прећи грађевинску линију (до границе парцеле) у колико то не представља сметњу у функционисању објекта, инфраструктуре или саобраћајне мреже. Ови подземни објекти и делови објеката, не могу прећи регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Подземна грађевинска линија за објекте јавног интереса у свим зонама намене (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

За приземне етаже које морају бити повучене у односу на главну грађевинску линију (уграф. делу је дата посебна грађевинска линија партера) - овај наткривени простор (са колонадом или без) за кретање пешака не може бити затворен, преграђен или сужен.

У појединим деловима плана је посебно одређена грађевинска линија повучених етажа и то је дато је у граф. прилогу као - грађевинска линија повучене етаже.

КРОВОВИ

Могуће су различите врсте кровова уз поштовање задатих висина објекта.

Код лучних (бачвастих) кровова - максимални нагиб тангенте на лук у тачки прелома кровне косине је $\angle 30^\circ$.

Када се гради повучена последња етажа, изнад ње (није дозвољен таван) се ради раван кров или плитак коси кров (до 15°). Повучена етажа је мин. 1,5 м повучена у односу на задату грађевинску линију и тај део не може бити наткривен.

Мансардни кров не може имати испаде из фасаде објекта. 

Истурени делови крова објекта (баце, атике, забати) који су виши од коте венца, не могу прећи 1/3 дужине венца (у колико посебним правилима грађења то није забрањено).

ОПШТА ПРАВИЛА:

- Садржај и квалитет пројеката треба да буде у складу са законима, правилницима и стандардима за пројектовање предметних типова објеката и простора.
- Приликом пројектовања стамбених домаћинстава, пољопривредних и производних објеката, посебно обратити пажњу на :

- распоред објеката и постројења у складу са технолошким процесом, поштујући еколошке и безбедносне услове као што су : удаљеност од суседа, заштита од нежељених мириса, буке, прашина, одлагање отпада и сл.
- У контактним зонама са објектима и просторима намењеним становању, туризму, здравству, јавним функцијама и сл.- водити рачуна о лепоти урбаног пејсажа и визурама: одговарајућим компоновањем маса и/или употребом визуелних баријера, зеленила и сл.- заклонити нежељене садржаје.
- На територији овог ПГР није дозвољено гајење стоке, живине и сл. изградња млини фарми, као ни изградња пластеника (фолијом покривених површина за гајење биљака) - осим у зони за коју је ово изричито дозвољено.
- У ЗОНАМА СТАНОВАЊА - нису дозвољене пословне и производне делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ). У зонама становања где је бука иначе испод овог дозвољеног нивоа, као потенцијални извори повишења нивоа буке не смеју прећи постојећи ниво буке за више од 5 дБ.
- У зонама мешовитог пословања „ПМ“ - пословне и производне делатности које могу да угрозе околину буком изнад прописаног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања (55 дБ за дан и 45 дБ за ноћ), односно за делатности које су потенцијални извори буке изнад прописаног нивоа условљава се израда Анализе утицаја на животну средину, којом треба да се потврди да је планирана примена техничких мера на њиховом ублажавању, уклањању, односно уклањању новог буке у законом прописане оквире.
- За грађевинске парцеле које су Планом намене површина - делом планиране за зеленило (парк, шума, парк-шума или остале зелене по) и тај део је већи од 15%, урбанистички параметри као што су - индекс изграђености и/или проценат заузетости на делу парцеле која је предвиђена за изградњу, може да се увећа до 20%, уз адекватно смањење процента зеленила (до 15% од планом предвиђеног), с тим, да остали параметри и услови остану задовољени. У том случају објекат се мора удаљити мин 2м од границе намене предвиђене за изградњу, која је у контакту са том наменом зеленила.
- За грађевинске парцеле од којих се Планом регулације изузима више од 20% површине за површине јавне намене (улице, реке, тргови и сл.) - максимална површина заузетости парцеле се може повећати за 20 % (уз адекватно смањење површине зеленила).
- За објекте на условима козских саобраћајница се дозвољава 10% већа заузетост на парцели, од планом предвиђене за ту зону.
- Укупно повећање заузетости на парцели (у односу на планирано за ту зону) – сабрано по било којим основама, не може бити веће од 20%.
- Максимална величина појединачног слободностојећег или двојног објеката (збирно оба објекта заједно) - (једна форма, једна маса, укупна изграђена маса објеката изнад земље) у зони апартмана (АП1, АП2 и АП2+) је 1200м² БРГП.
- Постојеће објекте на парцелама које су мање од планом предвиђене површине, је могуће реконструисати и дограђивати у складу са правилима плана.
- Контејнери, канте за отпатке и сл. позиционирати на парцели, са адекватном капацитетом потребног капацитета у складу са потребама садржаја корисника. У колико није могуће на парцели – уз услове надлежног комуналног предузећа и/или управљача путева предвидети одлагање отпада на посебно одређеним/пројектованим пунктовима на јавној површини.
- Механички системи за паркирање на парцели не улазе у проценат заузетости објеката
- Базени до 90 цм висине (изнад терена) се третирају као уређење терена, могу прећи грађевинску линију али не и регулациону и не обрачунавају се у проценат заузетости парцеле.
- Фасадни отвори нестамбених, помоћних, сервисних и сл. просторија морају имати паратет минималне висине 1,8 м – у случајевима где је врста отвора релевантна за удаљеност од суседних објеката/парцеле.
- Дати проценат зеленила се односи на зеленило на нивоу партерног уређења.
- Минимални проценат зеленила за било коју зону изградње обухвата овог плана је 10%, осим обухвата подцелине „Ц1-БУС“.
- У сутерену је дозвољено становање када је најмање један фасадни зид стана изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (потпорни зид и сл.) на удаљености мањој од 6м; тј. простор партера се не обрачунава у заузетост-припада партерном уређењу.
- У обрачун бруто површине улазе и подземне етаже ако се користе за становање или комерцијалну намену.
- Када се ради надзиђивање објекта, ради се на целокупној основи (колико је дозвољено правилима плана) – није дозвољено парцијално надзиђивање.

ПАРКИРАЊЕ

Простор за паркирање возила за потребе корисника простора и садржаја одређене намене, по правилу се обезбеђује на предметној грађевинској парцели (надземно или подземно) изван површине јавне намене. Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места :

Табела 1: Нормативи за паркирање	
стамбени објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 1 стамбену јединицу или 100м ² БРГП
здравствене и образовне установе	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора
банке, административне установе, агенције, бирои, поште, управа и сл.	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ² корисног простора
трговине на мало	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 50м ²
угоститељски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 4-8 столица
хотели	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 5-10 кревета
позоришта, биоскопи или галерије	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца
објекти спорта и рекреације	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 8-12 гледалаца мин. 1 ПМ за аутобус на 100 гледалаца
производни и индустријски објекти	мин. 1 паркинг место (ПМ) на 70м ² корисног простора

НЕДОСТАЈУЋА ПАРКИНГ МЕСТА

- За грађевинске парцеле које немају излаз на јавну козску саобраћајницу - 100% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају зони „Ц1а“ (подцелина ПЦР Ц1 БУС) - до 30% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле,
- За грађевинске парцеле које припадају било којој зони центра - до 15% потребног броја паркинг места је могуће обезбедити изван предметне парцеле.

Недостајућа паркинг места из претходног става је могуће обезбедити и изван предметне парцеле на следећи начин :

- на другој парцели (која није удаљена више од 500 м од предметне локације) изван површине јавне намене, уз адекватно обезбеђење терета на планирани простор за паркирање,
- уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист општине Врњачка Бања", број 2/20),
- куповином (или закупом) гаражних или паркинг места у јавним гаражама.

Недостајућа паркинг места која се обезбеђују уплатом накнаде за недостајући број паркинг места у складу са важећом општинском одлуком (тренутно важећа: Одлука о изменама и допунама одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта "Сл.лист Општине Врњачка Бања", број 2/20), се општинском одлуком могу обезбедити на површинама јавне намене осим паркова и парк шума; на саобраћајним површинама (уз пројекат промене регулације саобраћаја), јавним паркиралиштима и гаражама.

У оквиру зоне намене ПАРКИНГ је планирана површина за потребе изградње станице гондоле (кп.бр.1154/1, 1158/6 ...К.О. Врњачка Бања).

Површине зоне намене паркинг могу бити у свим облицима власништва, у складу са граф. прилогом где је одређено јавно/остало грађевинско земљиште.

ОГРАДЕ

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварасти ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградњују. Парцеле за објекте од општег интереса не оградњују се.

У зонама центра није дозвољено оградивање.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти којима представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградњују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од које тротоара, због безбедности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Максимална висина парчета транспарентне ограде је 0,40 m.

Посебни критеријуми за ограде су дати у посебним правилима грађења по зонама.

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА

Посебно обратити пажњу на нивелацију парцеле и одвођење атмосферских и отпадних вода.

- Забрањено је одвођење/усмеравање воде на суседне парцеле и објекте.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према природним сабирницама, јарковима и водотоковима или риголама, према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,0%.
- Забрањена је изградња објеката, као и одлагање и постављање било чега на простору који по логици нивелације терена - одводи, сабира атмосферске воде (бујице, вирови, потоци, реке и сл.). Обавезно је одржавати и чистити ове делове парцела да могу да приме и пропусте очекивану количину воде.
- Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано и ако постоји потреба за тим, на парцели изградити и упојни бунар.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу с овим правилима - мин. ширина пролаза - 3m.

ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели је могуће градити више објеката.

У зонама становања, пословања, имениovitог пословања - на истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта (гараже, радионице, оставе, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).

Сви објекти на парцели се морају уклопити у урбанистичке параметре и критеријуме који се односе на грађевинску парцелу.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА - C2в:

Важе сва правила зоне „C2“ осим забране намене - колективно становање. У овим зонама је могуће градити објекте колективног становања, ако се урбанистичким пројектом докаже да се не угрожавају елементарне карактеристике амбијента, начина функционисања и изгледа ширег контекста целине намењене породичном становању.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

ЗОНА СТАНОВАЊА: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ БАЊСКОГ ТИПА - C2:

- Намена:
 - ова зона је претежно планирана за породично становање бањског типа

- дозвољена изградња производних / пословних сарџаја-макс. 30% БГП
- није дозвољено колективно становање
- нема ограничења за делатности које не угрожавају становање
- Парцелација :
 - минимална величина парцеле : 400m²
 - минимална величина парцеле за објекте у низу : 250 м²
 - инсистирати на правилном правоугаоном облику и пропорцијама 1:1 -1:4
 - минимална ширина парцеле на улици : 12 м.
- Спратност : П+1+Пк
- Проценат заузетости : макс. 30%
- Проценат зелених површина на парцели : мин 30%
- Максимална површина једног објекта : 750 м² БРГП
- Позиција и распоред објеката :
 - Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле
 - Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације-1м;
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 5,00 м;
 - први или последњи објекат у непрекинутом низу - 2,50 м.
 - За изграђене стамбене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 м, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Паркирање на парцели- према критеријумима :
 - 1 паркинг место / стану или 1ПМ/ 100 м² БРГП
 - 1 ПМ /50 м² пословног простора + 1ПМ/на сваких 30 м²,

ОБРАДИЛА:

Анђела Ристић



НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ:

Славиша Пауновић





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 395

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 14.12.2022. 11:13:46

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b9946a05-a284-4ad5-98aa-ff1c6a953567
Матични број општине:	70459
Општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	741558
Катастарска општина:	ВРЊАЧКА БАЊА
Датум ажурности:	13.12.2022. 14:35
Служба:	ВРЊАЧКА БАЊА
Извор податка:	ВРЊАЧКА БАЊА, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БОРЕ ВАСИЉЕВИЋА
Број парцеле:	336/1
Површина m ² :	748
Број листа непокретности:	395

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	95

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈУГОВИЋ (МИЛУТИН) ДРАГАН
Адреса:	ТРСТЕНИК, МИЛУТОВАЦ ББ
Матични број лица:	2208963782028
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ЈУГОВИЋ (МИЛУТИН) НЕНАД
Адреса:	ТРСТЕНИК, МИЛУТОВАЦ ББ
Матични број лица:	0911958782015
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	10.02.2020.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	ЗАБРАНА ОТУЂЕЊА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА, ИЗГРАЂЕНОГ НА КАТ. ПАРЦЕЛИ 336/1 КО ВРЊАЧКА БАЊА, НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ БР. 351-2574/18 ОД 30.01.2020. ГОДИНЕ, ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА, ОДСЕКА ЗА УРБАНИЗАМ, ЕКОЛОШКЕ, ИМОВИНСКО ПРАВНЕ И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум: 27.09.2022.
 Број предмета: 952-02-20-054-35023/2022
 Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-20-054-35023/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 1
 Назив улице: БОРЕ ВАСИЉЕВИЋА
 Кућни број: 11
 Кућни подброј:
 Површина m²: 95
 Корисна површина m²: 79
 Грађевинска површина m²: 95
 Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
 Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
 Број етажа под земљом:
 Број етажа у приземљу: 1
 Број етажа над земљом:
 Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ЈУГОВИЋ (МИЛУТИН) ДРАГАН
 Адреса: ТРСТЕНИК, МИЛУТОВАЦ ББ
 Матични број лица: 2208963782028
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Удео: З.С.
 Назив: ЈУГОВИЋ (МИЛУТИН) НЕНАД
 Адреса: ТРСТЕНИК, МИЛУТОВАЦ ББ
 Матични број лица: 0911958782015
 Врста права: СВОЈИНА
 Облик својине: ПРИВАТНА
 Удео: З.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум: 27.09.2022.
 Број предмета: 952-02-20-054-35023/2022
 Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-20-054-35023/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

МРОСЛАВ ПЕРКОВИЋ ДР
 ГЕОД. СЛ. РАД
 ГЕОД. СЛ. РАД
 М. Милошевић